

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＞

本計画を実現させていくため、「第Ⅱ章 立地適正化と拠点まちづくりの方針」に示す方針を基本に、「実現のための基本的な誘導施策」を示します。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」の方法を示します。

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

(Ⅰ) 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、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

- 建替え・共同建替え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

- 平塚駅前広場の整備（駅周辺）
- 主要な通り沿いの歩行環境の快適化、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

- 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）
- 建替え等を促進するための都市計画制度の活用

関連計画

- ・ 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

- ・ 市街地再開発事業、優良建築物等整備事業
- ・ 都市構造再編集支援事業、まちなかウォークアブル推進事業
- ・ スマートウェルネス住宅等推進事業 等

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で、比較的広域で多様な立場の市民が利用する場所です。
- ・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 東海道本線や小田急線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行くために検討組織の設置を促し、特に拠点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

- ・都市構造再編集中支援事業、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利用する拠点で、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。
- ・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いくために検討組織の設置を促し、特に拠点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公共交通の充実に欠かせません。

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。

交通網の構築

- 既存のバスネットワークの再編による経由地の見直し
- 公共交通軸とそれに連携するバス路線の新設
- 地域内のコミュニティ交通の導入（乗合タクシーやデマンド交通等）
- 既存の公共交通軸の維持・強化
- 地域内の道路網の整備

交通結節点の整備

- 重点整備拠点の位置づけ（屋根付きバス停、コンビニエンスストア、ガソリンスタンド、EVステーション、パーソナルモビリティポート、自転車置場、歩行環境の整備等の複合的な交通結節点の整備）
- 民間事業者との協働による事業スキームの構築

関連計画

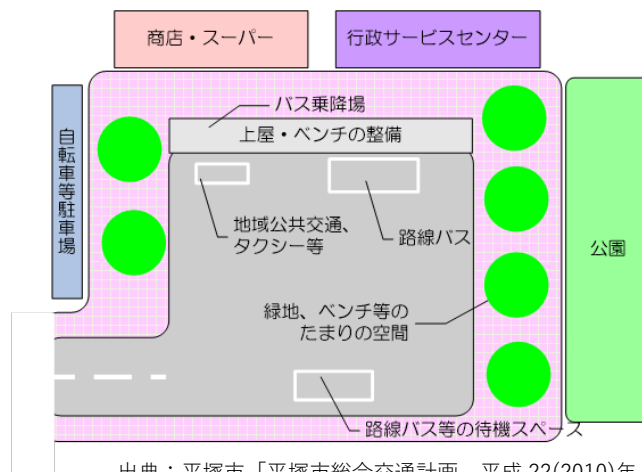
- ・平塚市総合交通計画
- ・平塚市地域公共交通網形成計画
- ・平塚市自転車活用推進計画

事業手法

- ・都市・地域交通戦略推進事業 等

※この取組は、(1) 地域を支える拠点づくりにおける②地域生活拠点、③日常生活拠点の道路交通環境整備と、交通ネットワークの構築に関する取組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「平塚市総合交通計画 平成 22(2010)年」

(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	● 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供給の誘導	● 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	● 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え ● 団地再生まちづくりの推進・支援
関連計画	・ 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	・ スマートウェルネス住宅等推進事業 等

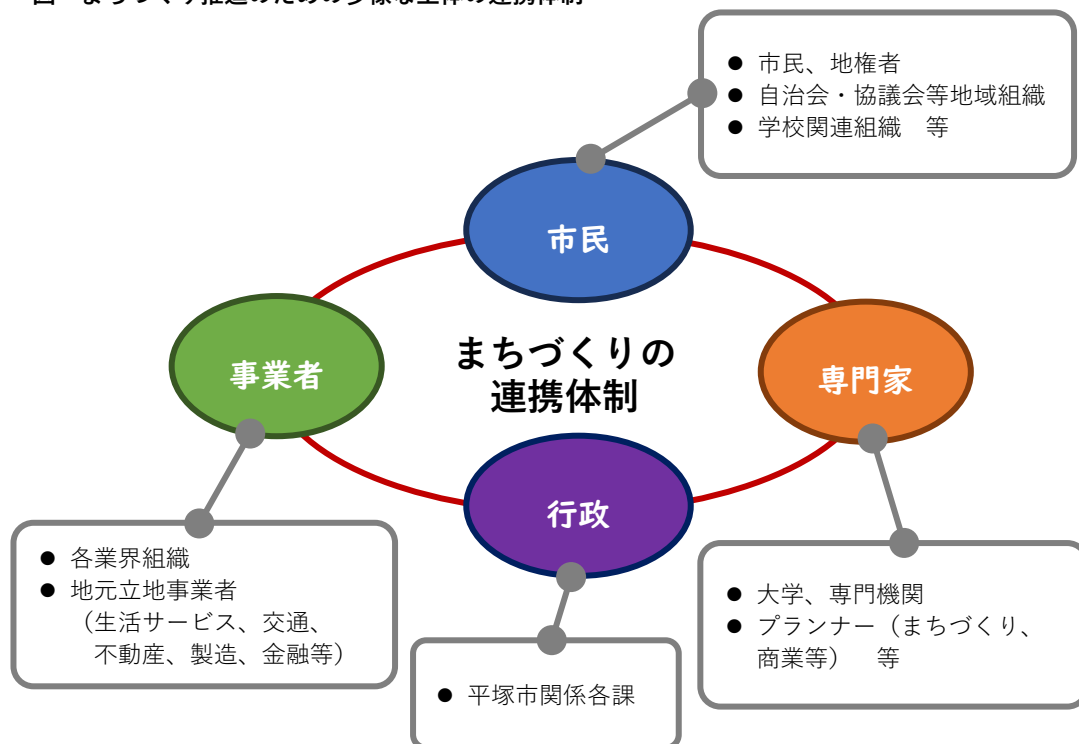
2 まちづくりの推進方策

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

(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。行政においては、関連する事業制度の活用や支援策の検討など分野横断的に連携して取り組みます。

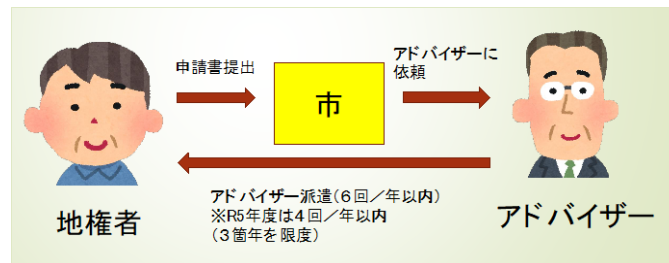
図 まちづくり推進のための多様な主体の連携体制



(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の協力が有効であり、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 平塚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」

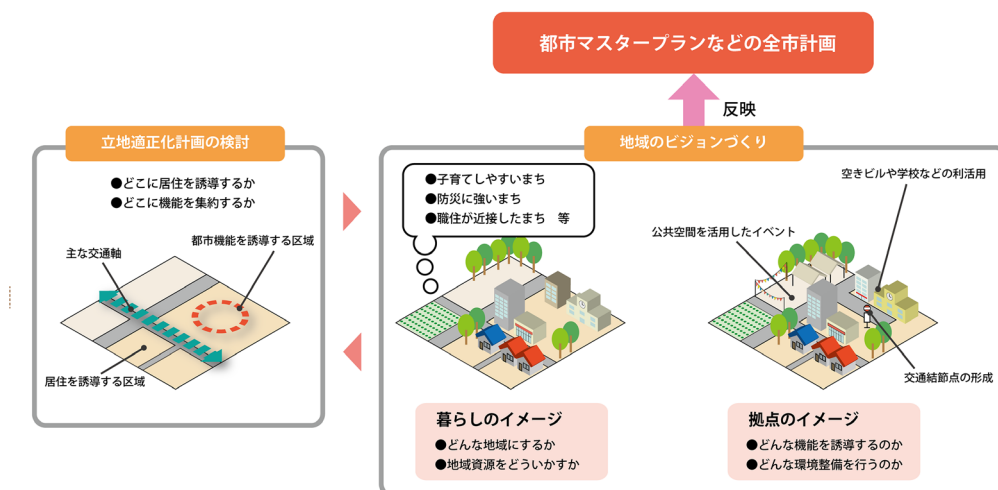


(3) 地域まちづくりの推進

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、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、地域の持続に資する定住促進や、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組をさらに促進します。
- ・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エンスストア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組を開始しました。
- ・「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

出典：横浜市資料

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支援制度、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誘導施設の休廃止について、届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出が必要となります。

表 対象行為

①開発行為	・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	・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	・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出が必要となります。

表 対象行為

①開発行為	・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	・誘導施設を有する建築物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	・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

- ・都市機能誘導区域に設置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できるほか、通常の補助事業の補助率の嵩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
	まちなかウォークブル推進事業	公開空地や広場の整備、無電柱化や美装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等

<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

出典：和歌山市資料



こども総合支援センター、認定こども園