

# 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

令和7年 / 2025

平塚市





平塚市

## 立地適正化計画

---

Hiratsuka City Location Normalization Plan

## 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

|          |                         |            |
|----------|-------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>基本的な考え方</b> .....    | <b>91</b>  |
|          | (1) 防災指針について.....       | 91         |
|          | (2) 防災指針の基本的な考え方.....   | 91         |
| <b>2</b> | <b>現状分析</b> .....       | <b>92</b>  |
|          | (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         |
| <b>3</b> | <b>防災まちづくりの方針</b> ..... | <b>115</b> |
|          | (1) 基本的な取組の方針.....      | 115        |
|          | (2) 取組の方針.....          | 118        |
| <b>4</b> | <b>具体的な取組</b> .....     | <b>123</b> |
|          | (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

|          |                                |            |
|----------|--------------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>実現のための基本的な誘導施策</b> .....    | <b>127</b> |
|          | (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        |
| <b>2</b> | <b>まちづくりの推進方策</b> .....        | <b>132</b> |
|          | (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        |
| <b>3</b> | <b>届出制度による誘導</b> .....         | <b>135</b> |
|          | (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

|          |                                       |            |
|----------|---------------------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>指標設定の考え方</b> .....                 | <b>139</b> |
| <b>2</b> | <b>指標及び目標値の設定</b> .....               | <b>140</b> |
|          | (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の推進に関する指標..... | 141        |
| <b>3</b> | <b>計画の進捗管理と適切な見直し</b> .....           | <b>142</b> |

## 資料編

|          |                             |            |
|----------|-----------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>策定体制</b> .....           | <b>144</b> |
| <b>2</b> | <b>平塚市立地適正化計画検討経過</b> ..... | <b>145</b> |
| <b>3</b> | <b>用語集</b> .....            | <b>150</b> |

---

# 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

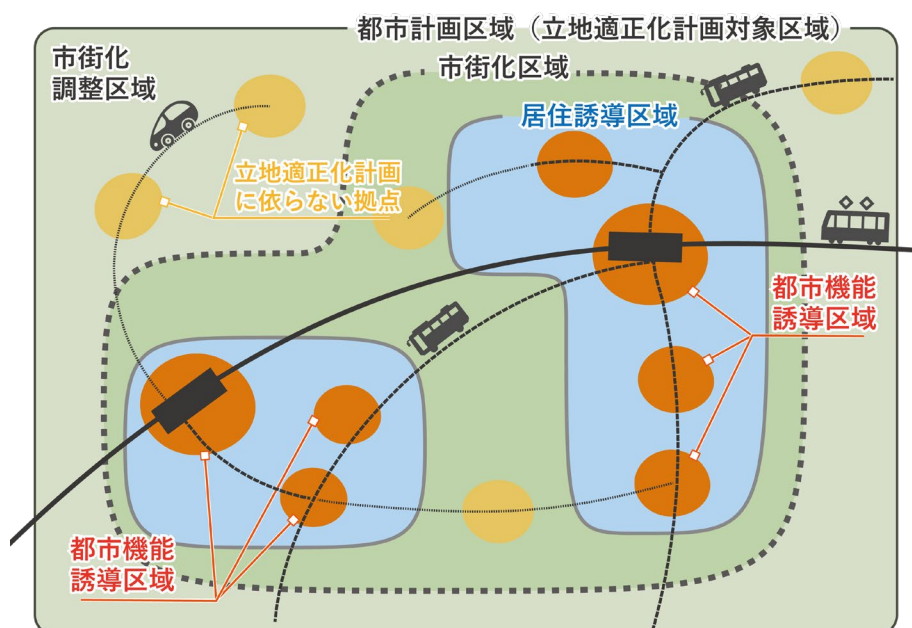


表 立地適正化計画制度において定める主な内容

| 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             |
| 跡地等管理等区域（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。

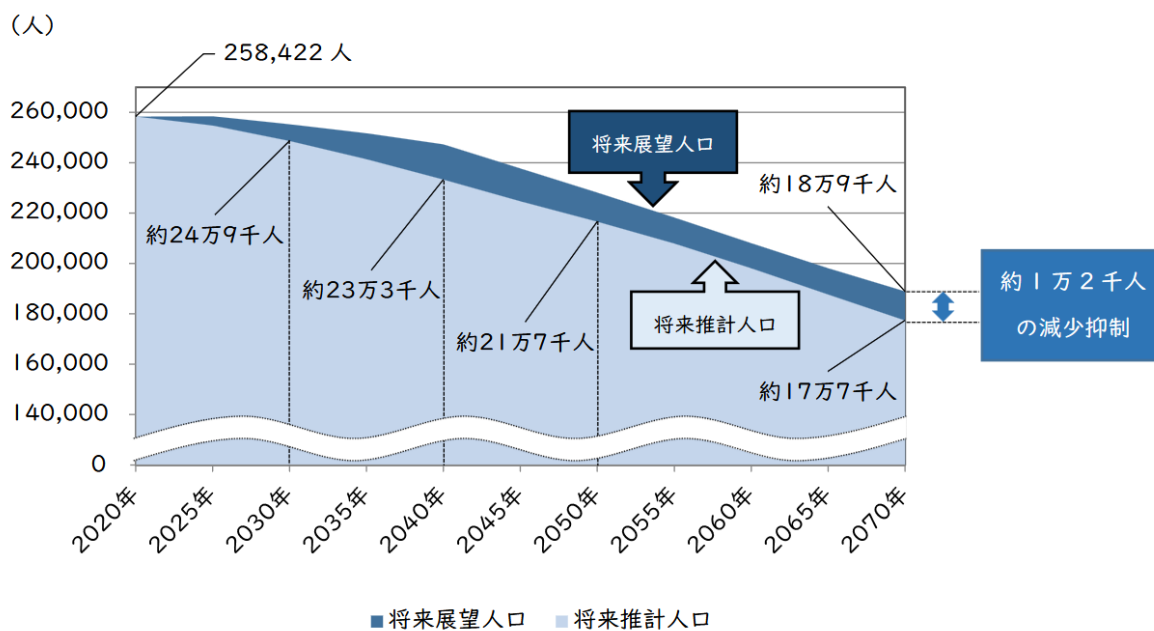
本市においては、平塚市都市マスタープラン（第 2 次）に示したコンパクト・プラス・ネットワークのイメージを基本に、まちづくりを進めています。また、交通政策も同様に、主要な交通軸を中心としてその間を繋ぐローカルな交通ネットワークの構築を目指しています。

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。

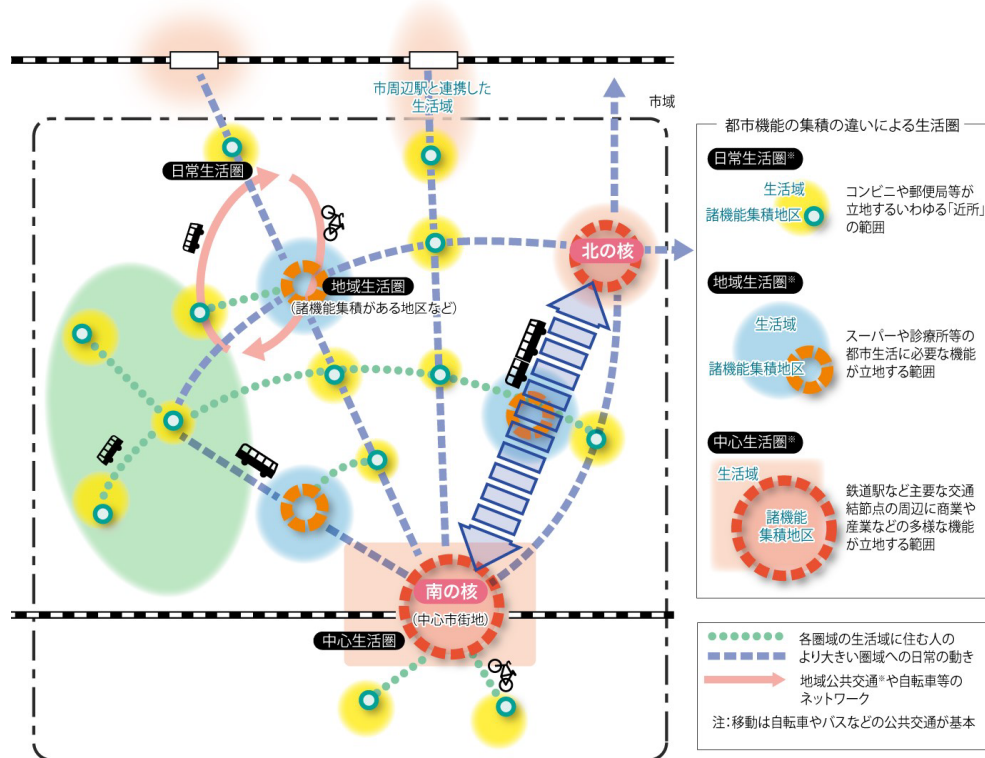
図 平塚市の人口の将来展望



### 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」

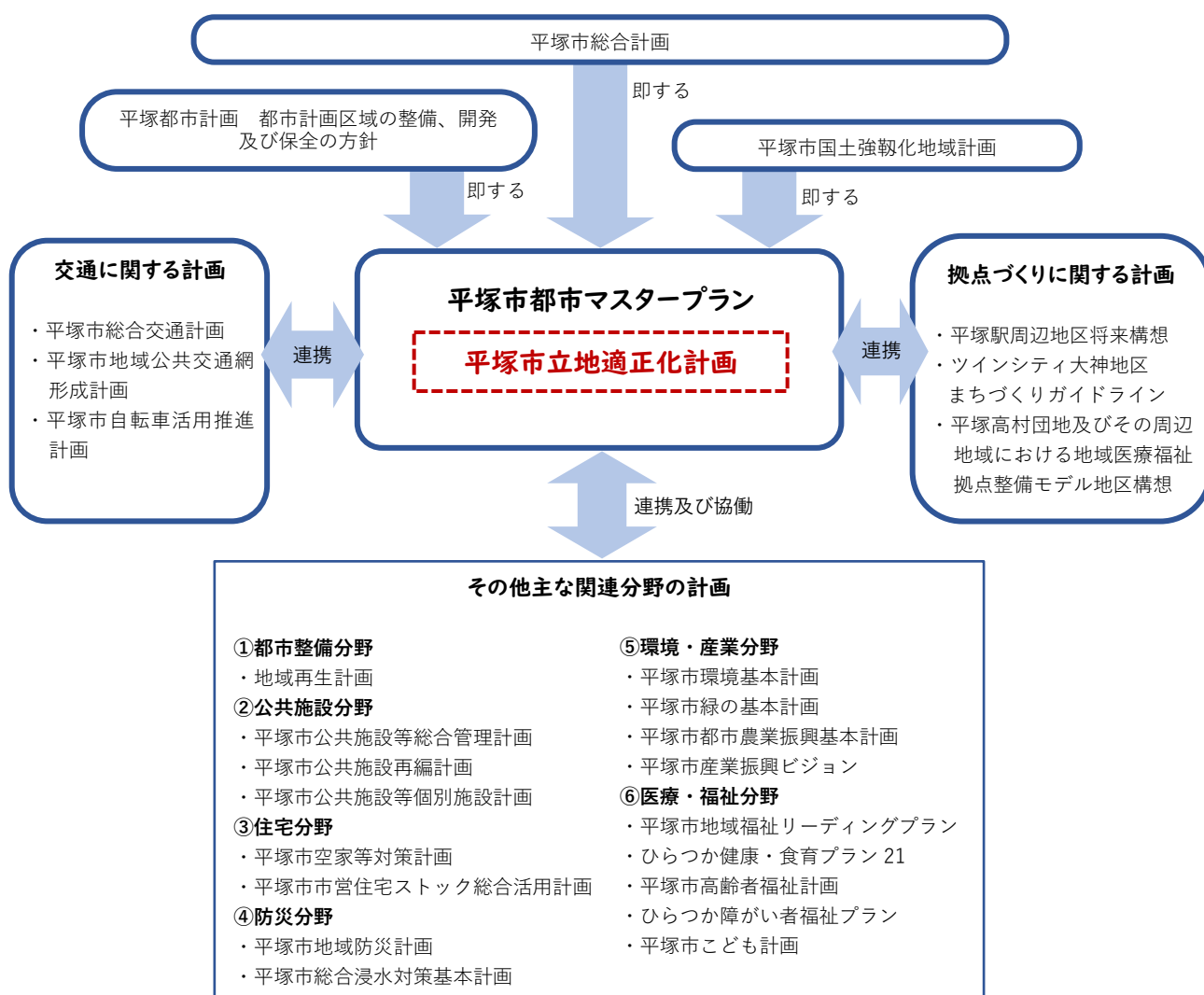


### 3 位置づけ

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



## 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。

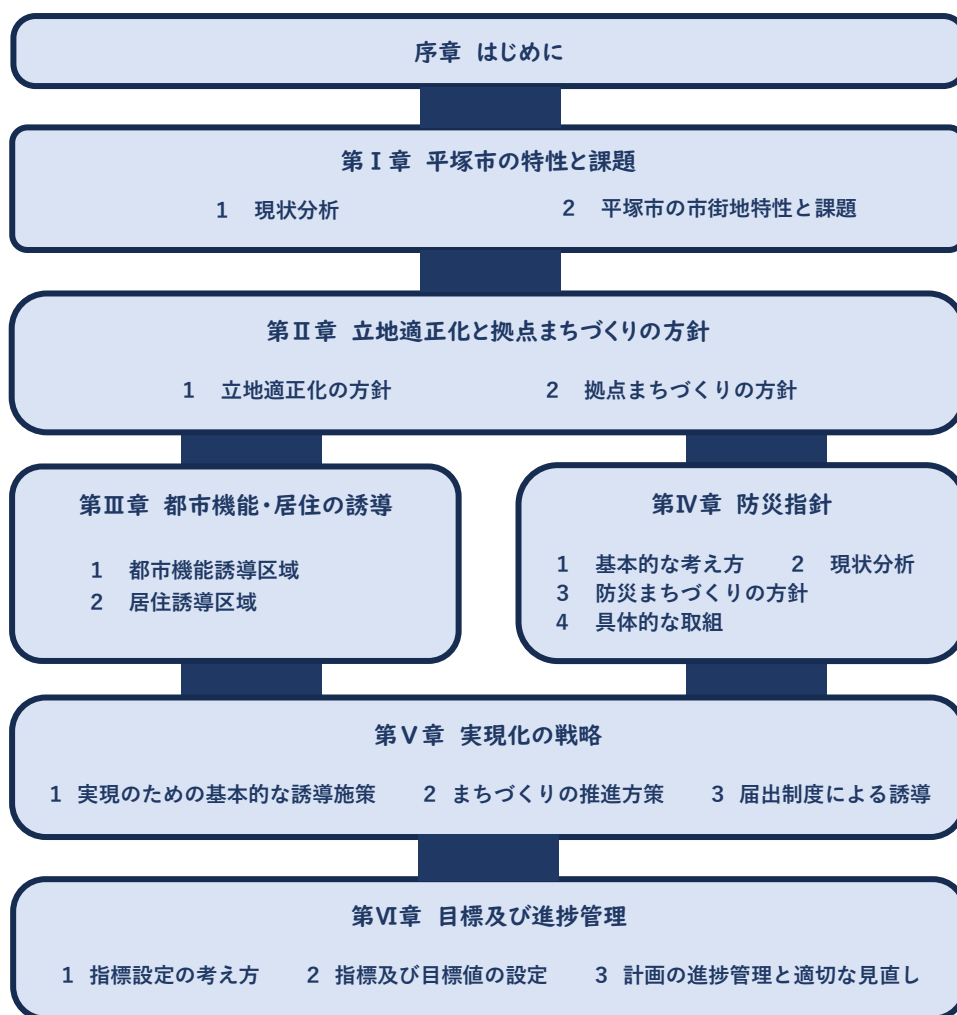
図 平塚市立地適正化計画の目標年次



## 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



---

# 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＞

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。

現状分析は、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のニーズを分析します。

### Ⅰ 現状分析

#### (1) 都市の形成経緯と土地利用

地形、都市の拡大、土地利用、用途地域の指定状況、まちづくりの動向

#### (2) 人口

人口・世帯数の推移、現状の人口分布、将来の人口分布推計

#### (3) 道路・交通

#### (4) 都市機能

都市機能の分布、徒歩圏人口カバー率

#### (5) 災害リスク

#### (6) 産業

#### (7) 財政

#### (8) 住まいの動向

#### (9) 市民の生活実態と拠点のニーズ

### 2 平塚市の市街地特性と課題

#### (1) 市街地特性と課題

#### (2) 立地適正化に向けた課題

# 1 現状分析

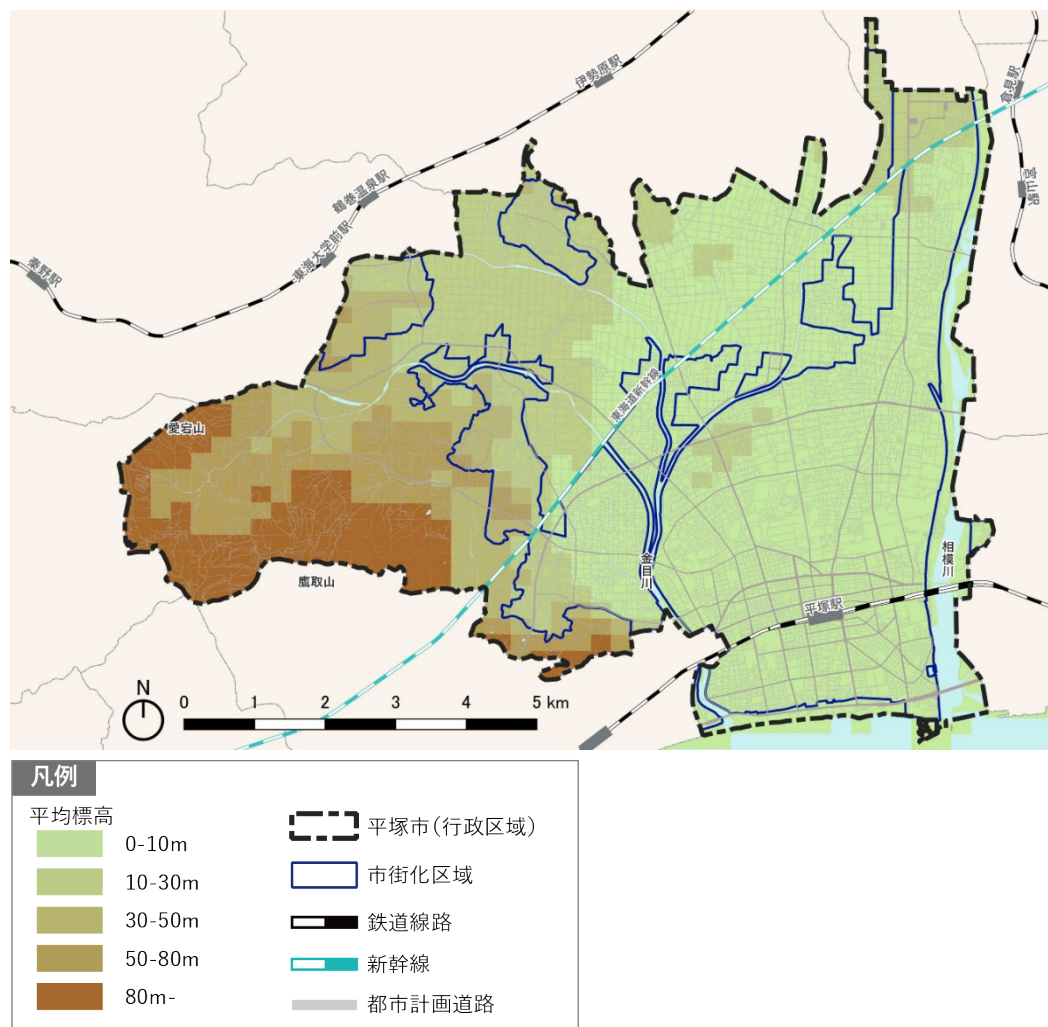
## (Ⅰ) 都市の形成経緯と土地利用

### 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）



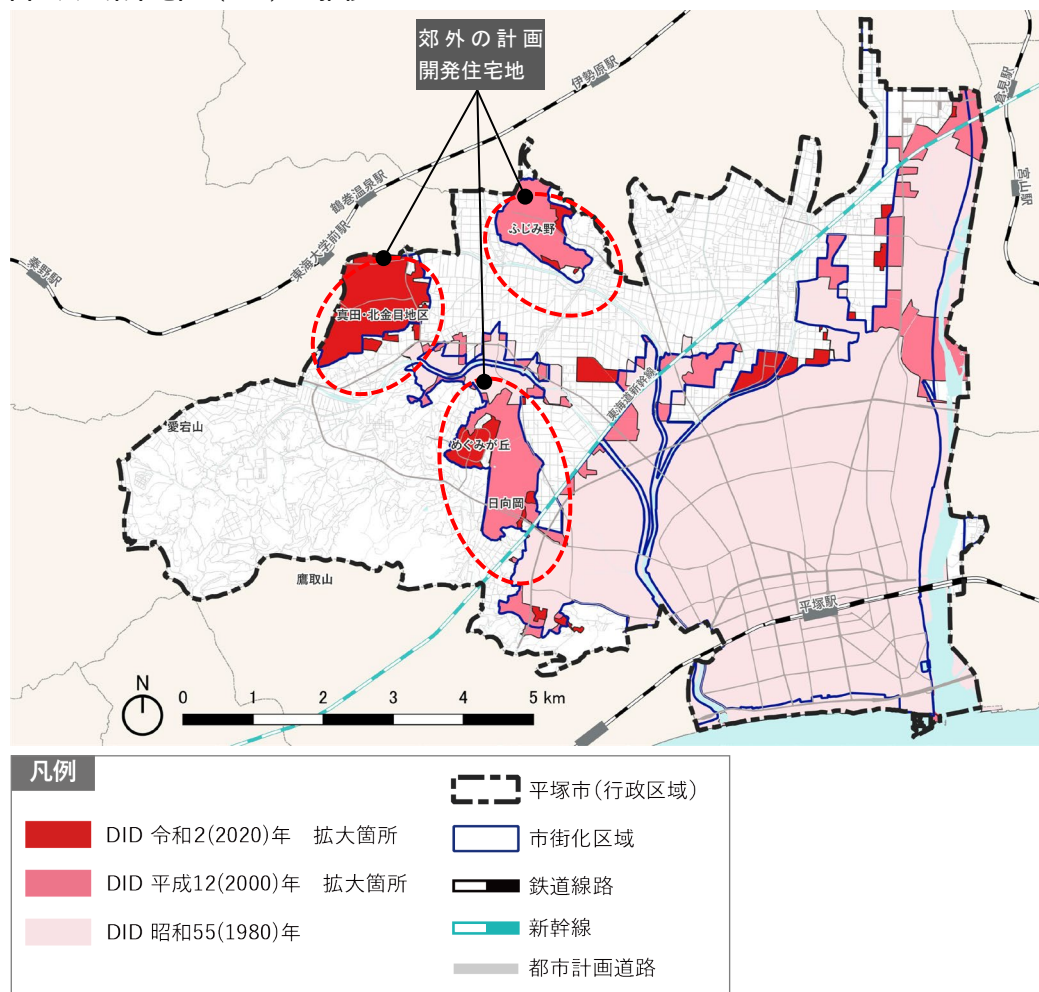
出典：国土交通省「国土数値情報（標高傾斜度5次メッシュ）平成23(2011)年」

## ②都市の拡大

市街地化の推移を把握するため、20年単位で人口集中地区（DID）の変遷を確認します。

- ・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。
- ・郊外の計画開発住宅地について、日向岡やふじみ野では平成 12（2000）年に、真田・北金目地区やめぐみが丘では令和 2（2020）年に、人口集中地区が拡大しています。

図 人口集中地区（DID）の推移



出典：国土交通省「国土数値情報（人口集中地区） 昭和 55(1980)年、平成 12(2000)年、令和 2(2020)年」

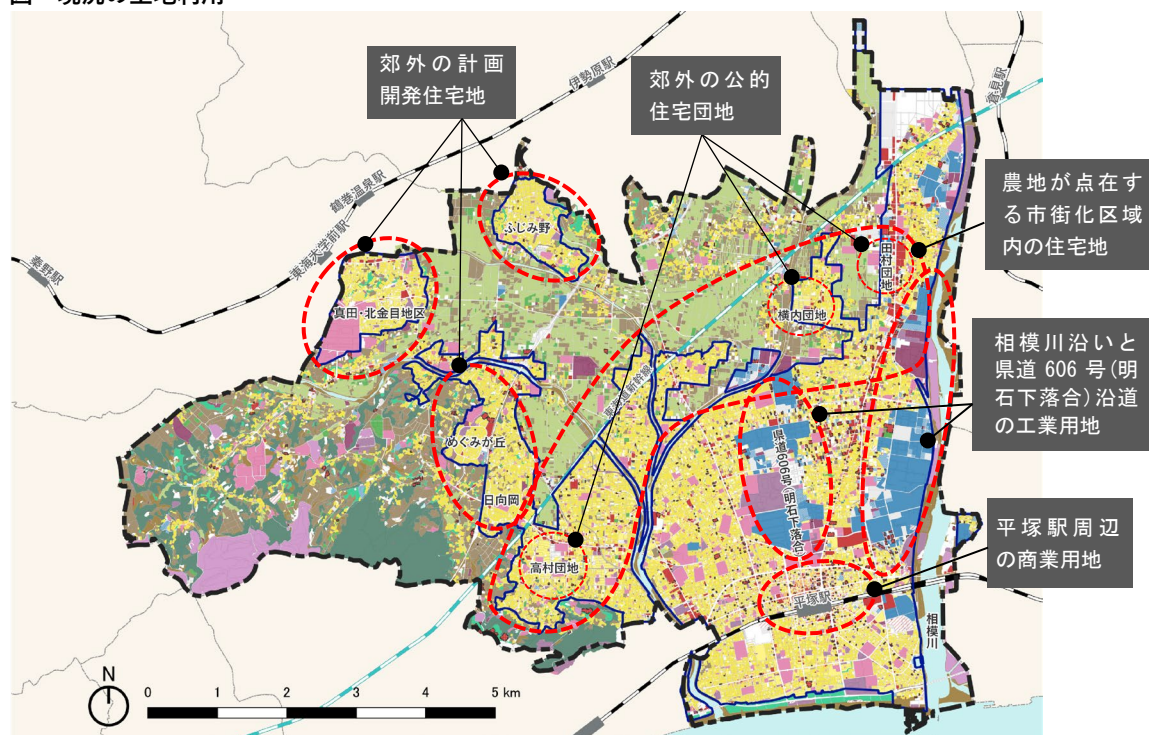


## ③土地利用

土地利用の特徴を概観するため、市内の現況の都市的土地利用を確認します。

- ・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、公的住宅団地や昭和 60（1985）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、県道 606 号（明石下落合）沿道に工業用地が連坦しているエリアがあります。

図 現況の土地利用



## 凡例

令和2(2020)年土地利用現況

|           |             |           |
|-----------|-------------|-----------|
| 農地_田      | 作業所併用用地     | 平塚市(行政区域) |
| 農地_畑      | 業務施設用地      | 市街化区域     |
| 山地_平坦地森林  | 商業用地        | 鉄道駅       |
| 山地_傾斜地森林  | 宿泊娯楽施設用地    | 鉄道線路      |
| 河川、水路、水面  | 商業系用途複合施設用地 | 新幹線       |
| 荒地、海浜、河川敷 | 公共用地        |           |
| 住宅用地      | 文教・厚生用地     |           |
| 集合住宅用地    | 供給処理施設用地    |           |
| 店舗併用住宅用地  | 農業施設用地      |           |
| 併用集合住宅用地  | 公共空地        |           |
| 運輸施設用地    | 民間空地        |           |
| 重化学工業用地   | その他空地       |           |
| 軽工業用地     |             |           |

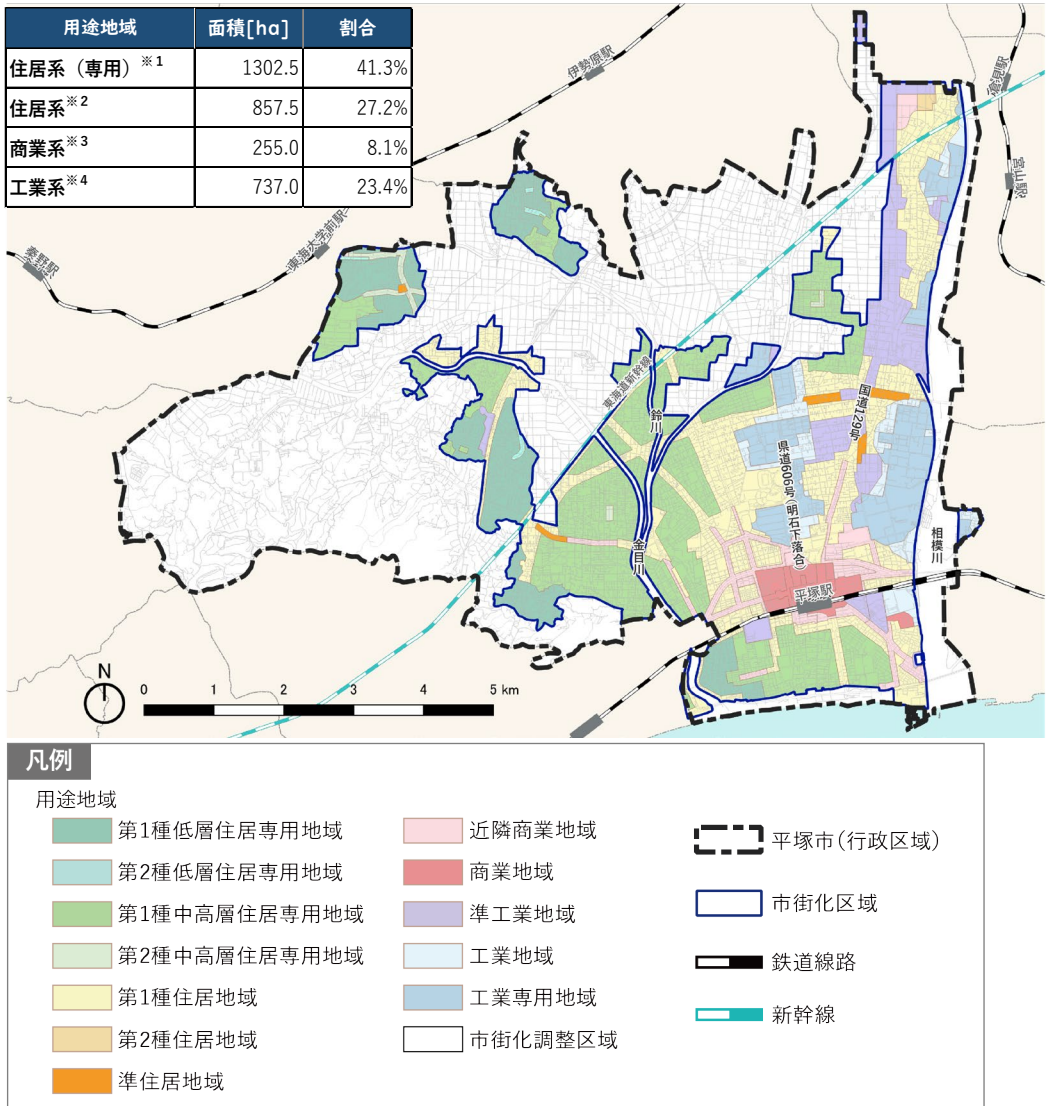
出典：平塚市「令和 4 年度都市計画基礎調査（土地利用現況） 令和 4（2022）年」

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



※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

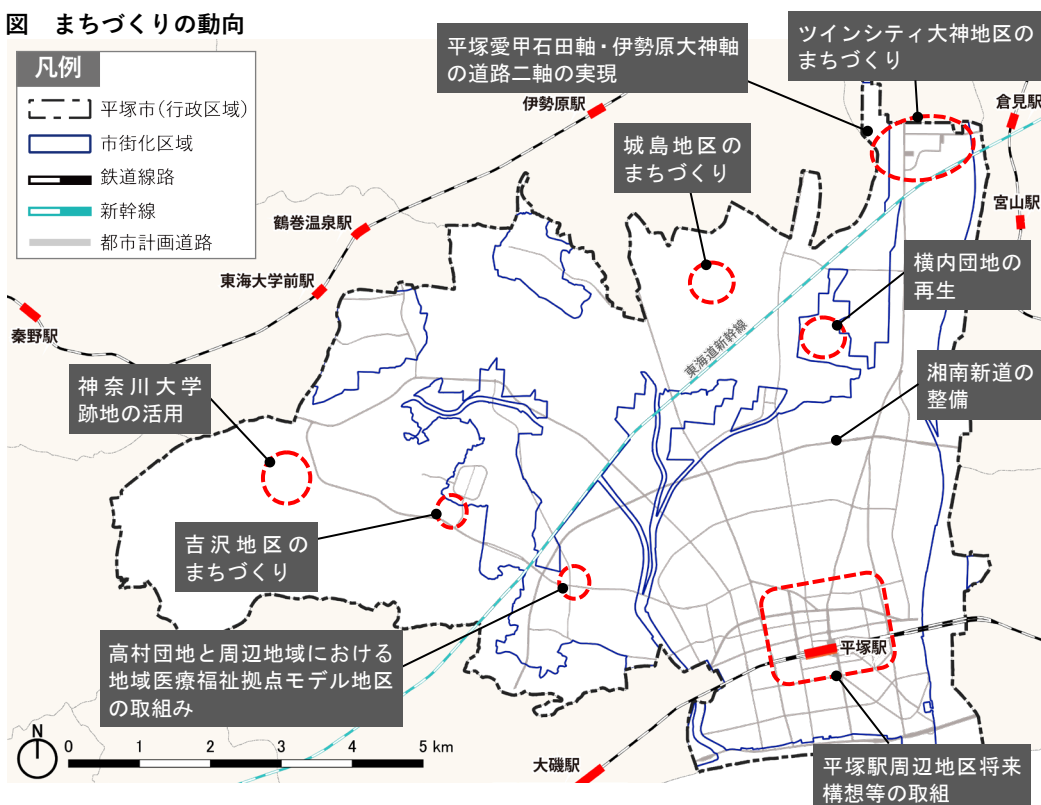
※4 準工業地域、工業地域、工業専用地域

## 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（2029）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。
- ・市街地の東西方向の流動を実現するため、湘南新道の用地取得と整備が進められています。現在は県道 606 号（明石下落合）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事業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により、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



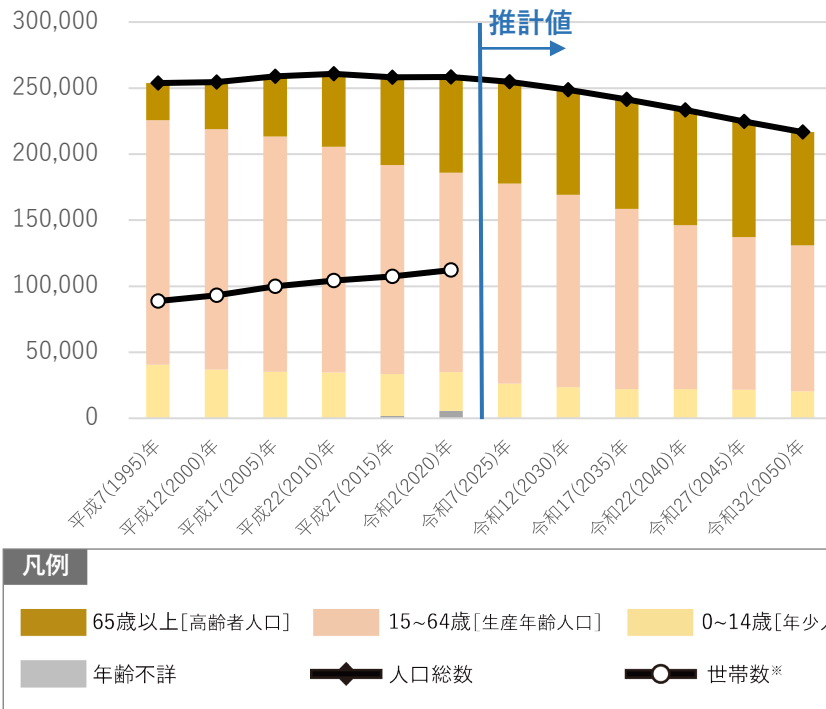
(2)人口

①人口・世帯数の推移

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)年をピークに減少に転じておりますが、世帯数は、年々増加しています。令和2(2020)年から令和32(2050)年にかけて、16.2%人口が減少する推計となっています。
- ・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(65歳以上)は増加しており、高齢化が進んでいます。令和7(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



※世帯数は、令和7(2025)年以降の推計データ無し

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%        |

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」

※令和7(2025)年以降のデータは、令和5(2023)年12月28日時点の市独自推計を元に作成



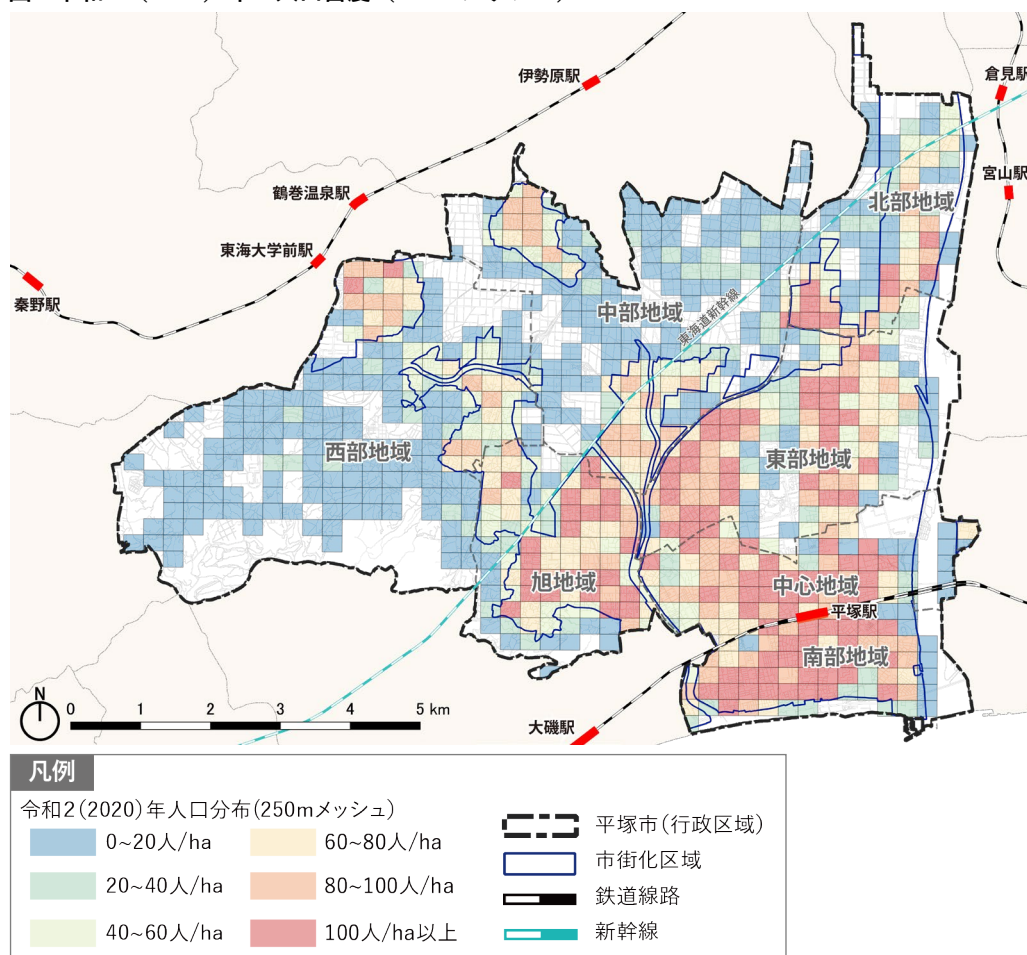
## ②現状の人口分布

## [人口密度]

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、中心地域、南部地域、東部地域と、旭地域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）年の人口密度（250mメッシュ）



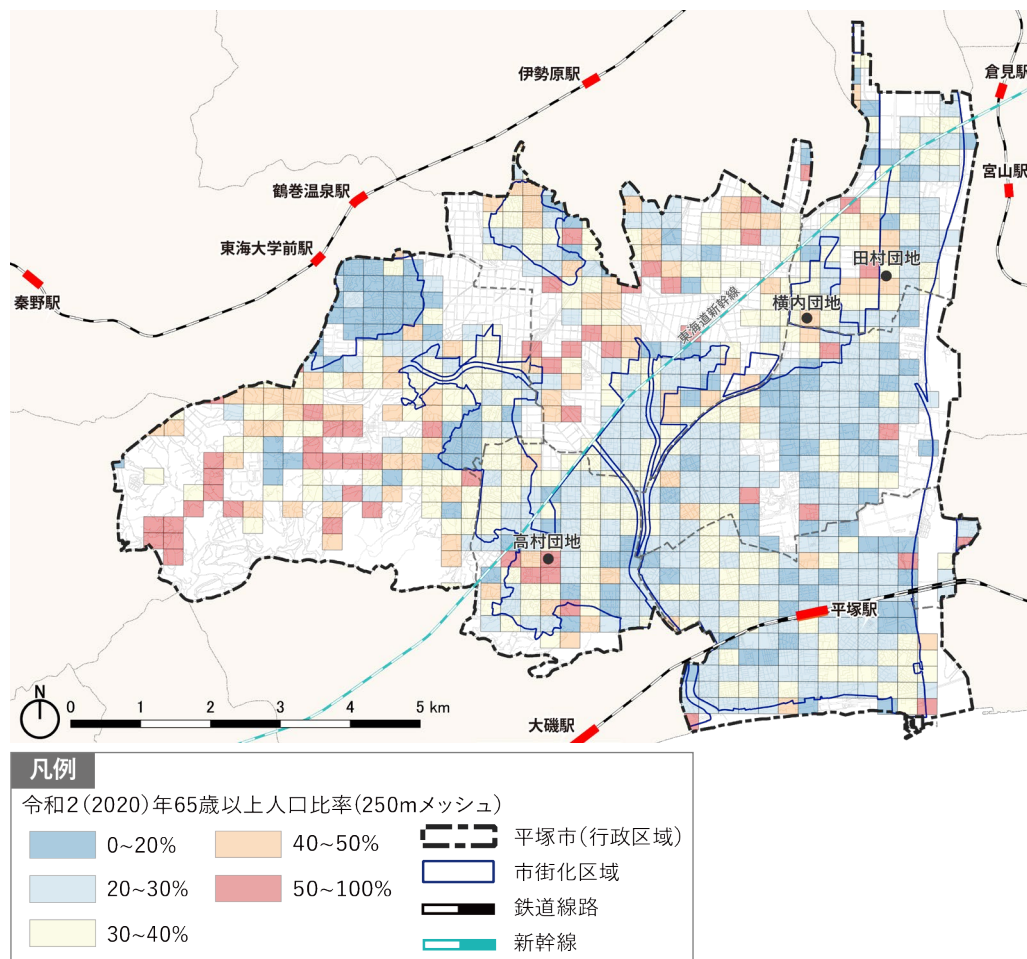
出典：総務省「国勢調査 令和 2（2020）年」

## [65 歳以上人口比率]

現状の高齢化率の広がり把握するため、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) 年の 65 歳以上人口比率 (250m メッシュ)



出典：総務省「国勢調査 令和 2 (2020) 年」

## ③将来の人口分布推計

## [人口密度]

将来の人口分布状況を把握するため、現状と将来推計の1 haあたりの人口密度を比較します。

- ・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）年の人口密度（500mメッシュ）

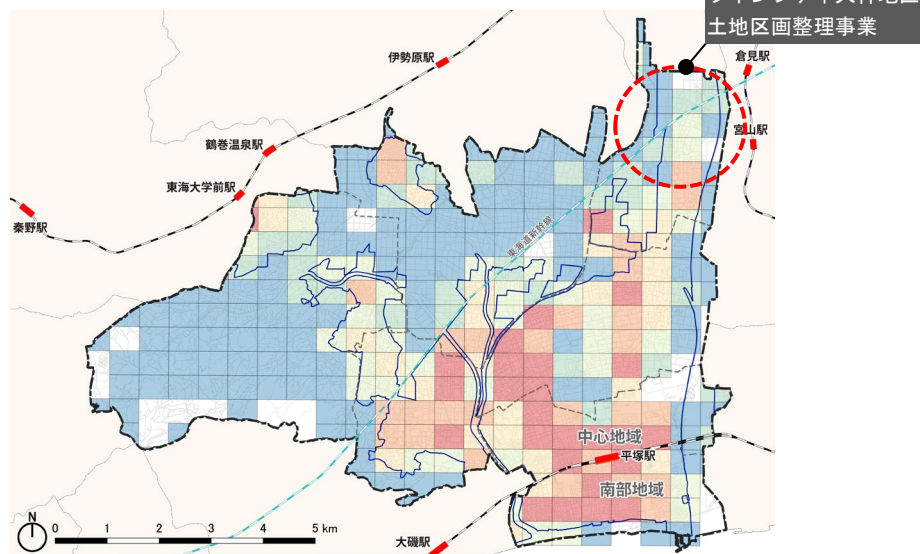
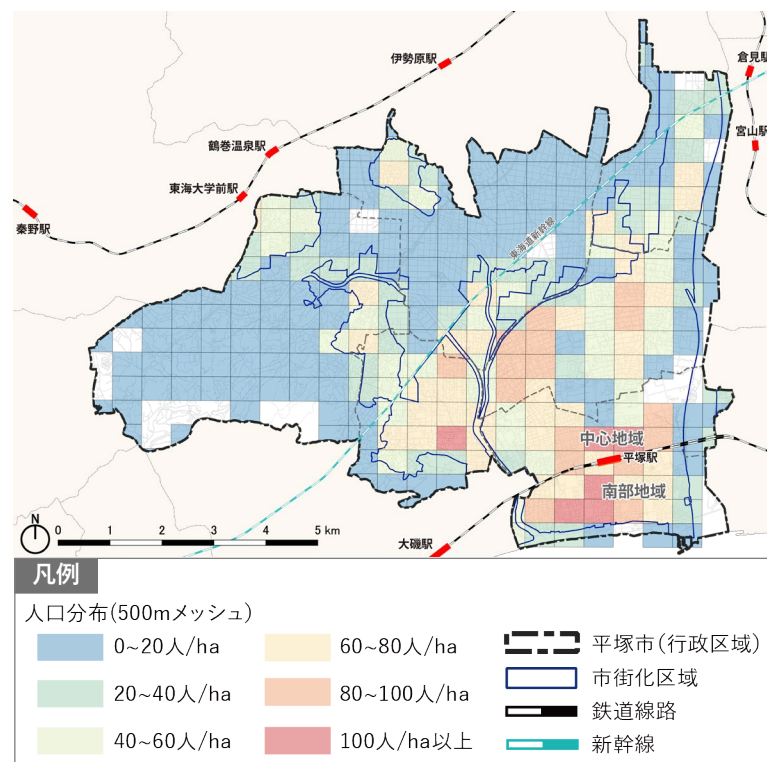


図 令和32（2050）年の将来人口密度（500mメッシュ）



## 凡例

人口分布(500mメッシュ)

|           |            |
|-----------|------------|
| 0~20人/ha  | 60~80人/ha  |
| 20~40人/ha | 80~100人/ha |
| 40~60人/ha | 100人/ha以上  |

|           |
|-----------|
| 平塚市(行政区域) |
| 市街化区域     |
| 鉄道線路      |
| 新幹線       |

出典：  
総務省  
「国勢調査 平成27(2015)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)」



## [65 歳以上人口比率]

将来の高齢化率の広がり把握するため、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）

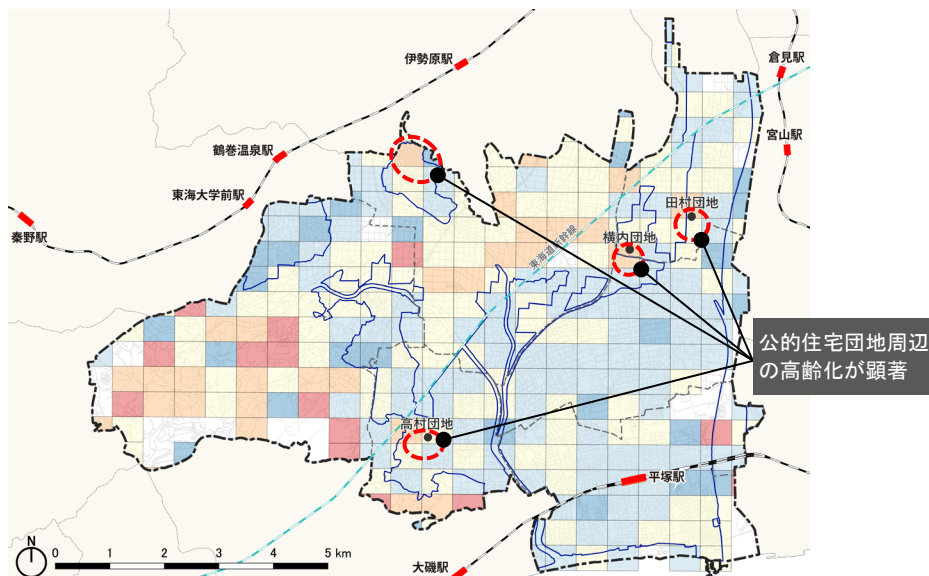
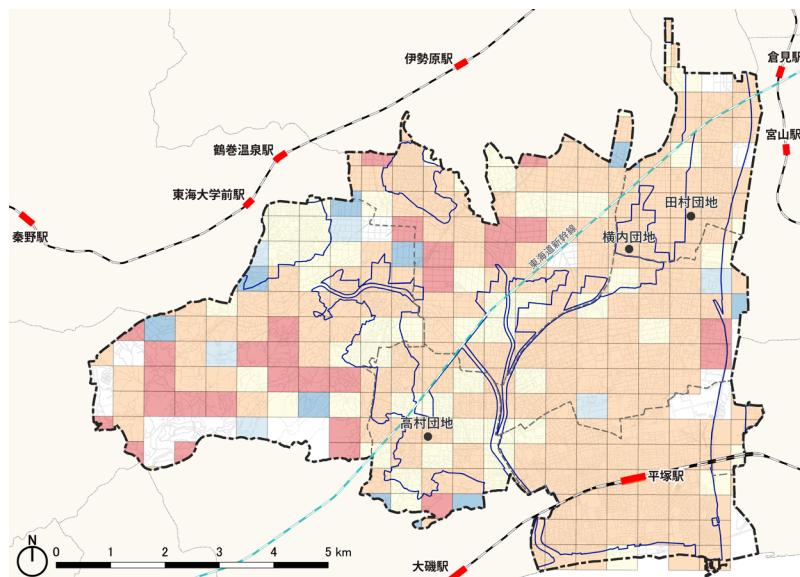
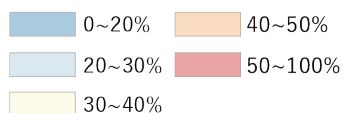


図 令和 32（2050）年の 65 歳以上人口比率（500m メッシュ）



## 凡例

65歳以上人口比率(500mメッシュ)



平塚市(行政区域)

市街化区域

鉄道線路

新幹線

出典：  
総務省

「国勢調査 平成 27(2015)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

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。

- ・本市の鉄道駅は平塚駅のみで、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 日に 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状況です。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> 令和 6 (2024) 年 1 月時点の情報を元に作成

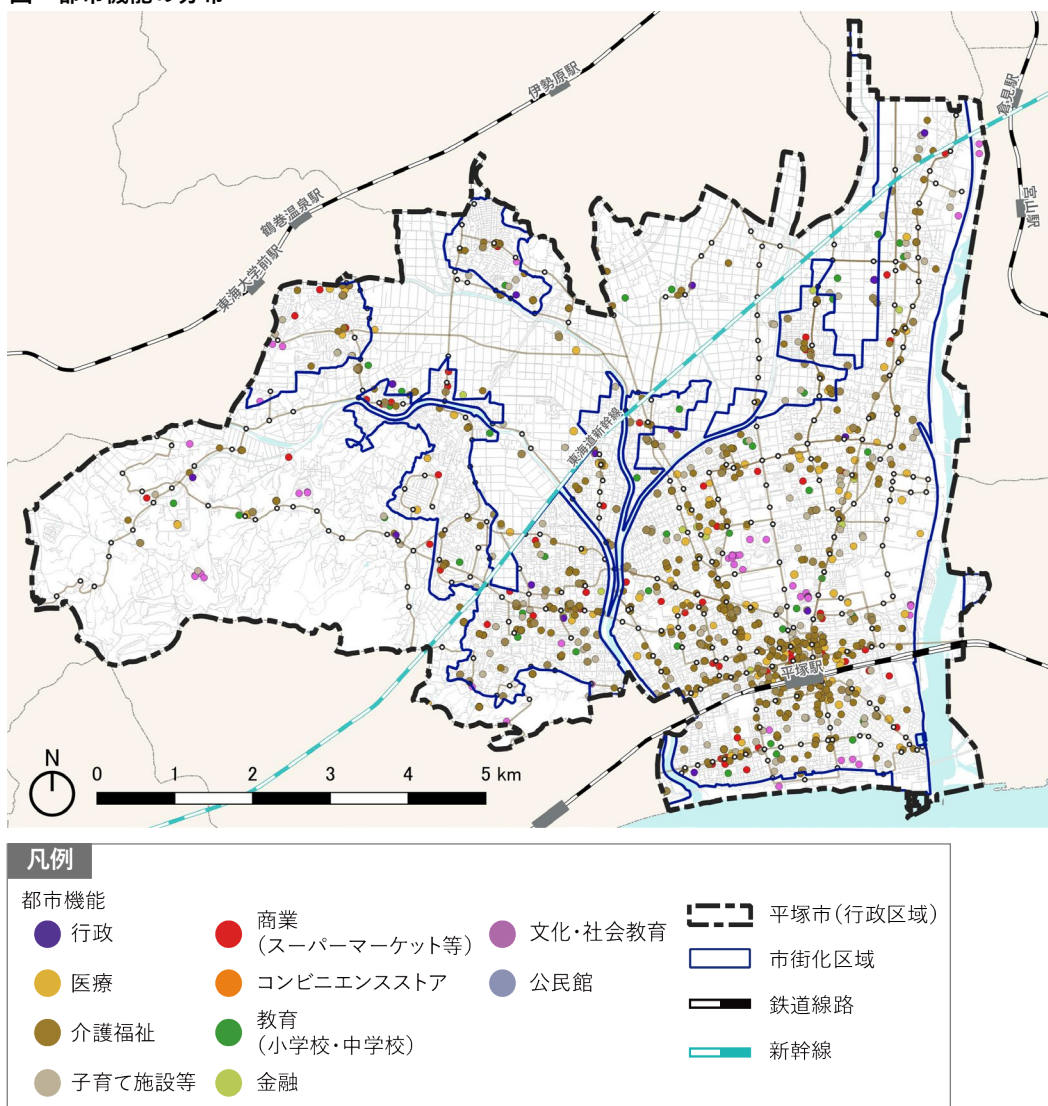
## (4)都市機能

## ①都市機能の分布

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の圏域をもとに配置しているものがあります。

図 都市機能の分布



出典：国土交通省「国土数値情報（郵便局、文化施設）平成 27(2015)年」

平塚市「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（2024）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「都市構造の評価に関するハンドブック」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徒歩圏人口カバー率を算出します。

- ・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%  |

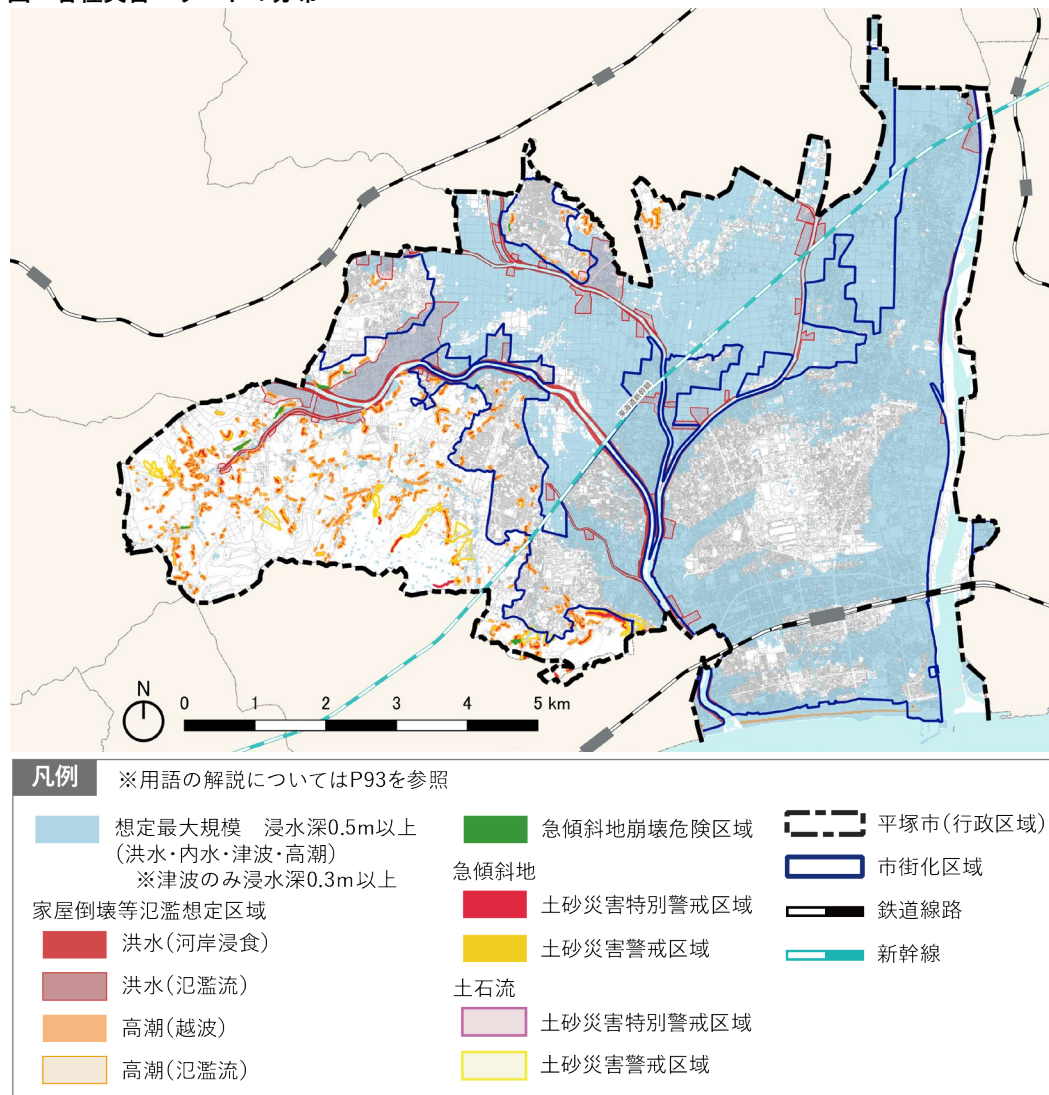
出典：「全国平均」「三大都市圏」「概ね30万人」の徒歩圏人口カバー率は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」平成30(2018)年7月12日版から引用

## (5) 災害リスク

水害、土砂災害のハザードの分布状況を把握するため、水害（洪水、内水、津波、高潮）による浸水リスクのあるエリアや、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域等を確認します。

- ・ 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。
- ・ 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域は西部地域に多く、郊外の計画開発住宅地であるふじみ野、真田・北金目地区、めぐみが丘、日向岡にも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の一部に、急傾斜地崩壊危険区域があります。

図 各種災害ハザードの分布



出典：平塚市「洪水ハザードマップ 令和4(2022)年6月(金目川水系版)(相模川水系版)」、  
「内水ハザードマップ 令和4(2022)年6月」、「津波ハザードマップ 平成29(2017)年3月」、  
「高潮ハザードマップ 令和4(2022)年3月」、「土砂災害ハザードマップ 令和2(2020)年3月」  
を元に作成

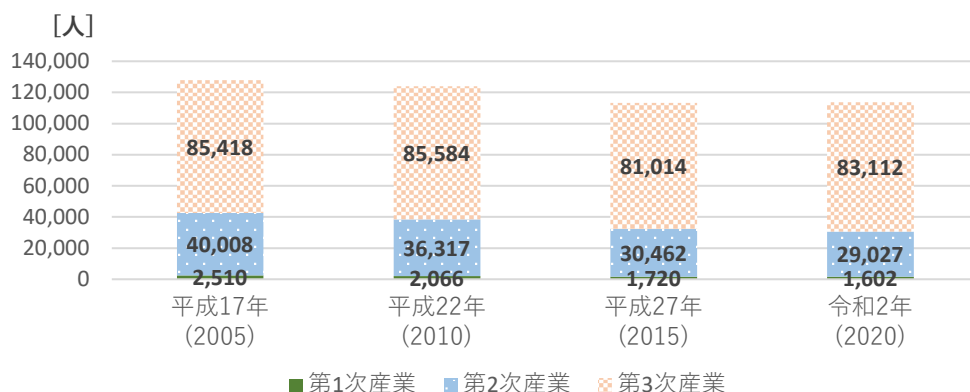


## (6) 産業

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（2014）年と比較して、近年はやや減少傾向にあります。製造品出荷額は令和元年にやや減少しましたが、平成30（2018）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



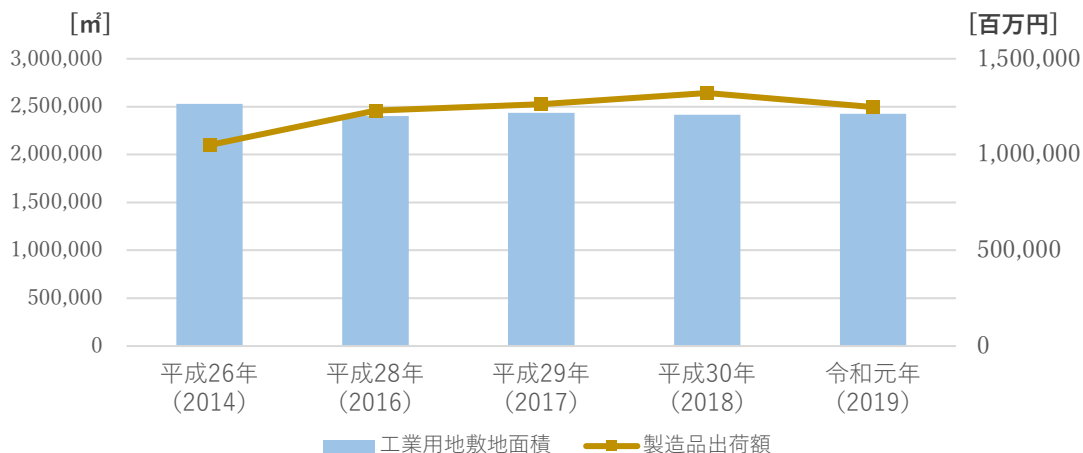
出典：総務省「国勢調査 平成17(2005)年、平成22(2010)年、平成27(2015)年、令和2(2020)年」

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 令和5(2023)年」

### コラム 関連計画「平塚市産業振興ビジョン」とは？

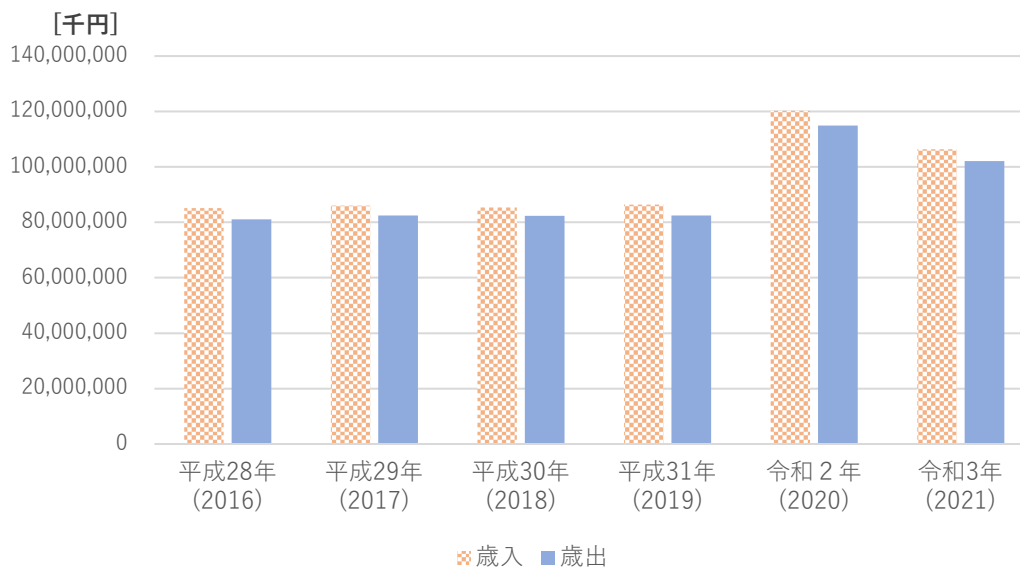
- ・平塚市産業振興ビジョンは、本市経済を持続的に発展させていくことを目的に、変わりゆく社会経済情勢に対応しながら柔軟に産業振興施策を推進するための指針として策定しています。
- ・注視すべき社会の変化や経済指標を記載しているほか、中小事業者の現状と課題や商業、工業、農業、水産業、観光を中心に、総合計画で掲げた産業振興施策の背景を示しています。

## (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。

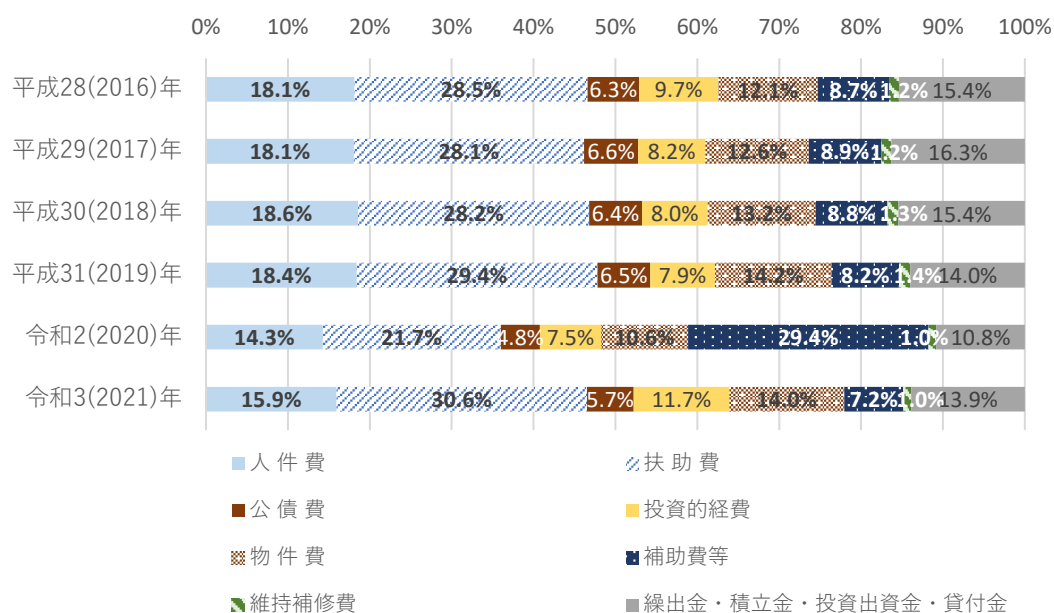
- ・歳入、歳出ともに大きな変化はありません。令和2（2020）年に増加していますが、歳入超過としての大きな変化はありません。
- ・一般会計の歳出決算額について、社会保障にかかる扶助費や、委託費等にかかる物件費の割合は増加傾向にあります。

図 平塚市の歳入・歳出（一般会計）の推移



出典：平塚市「平塚市統計書令和4年度版 令和5(2023)年」

図 一般会計歳出科目別性質別決算額



出典：平塚市「平塚市統計書令和4年度版 令和5(2023)年」



## (8) 住まいの動向

住まい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（2021）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、空家率は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

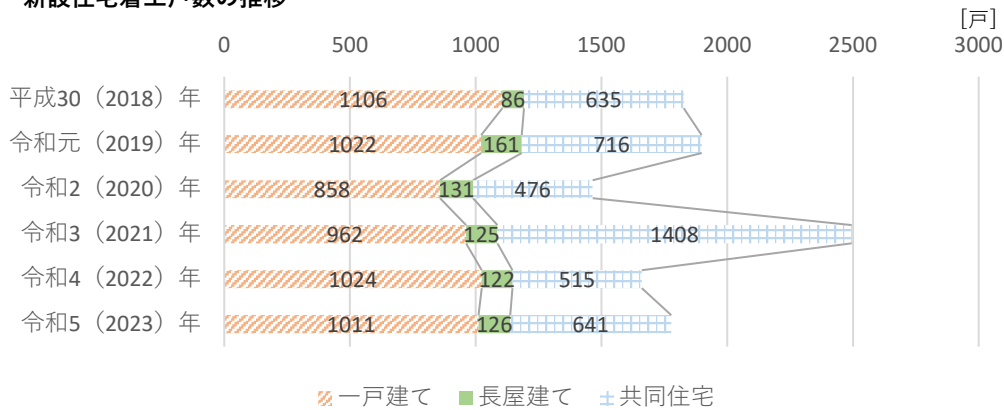


図 空家率の推移

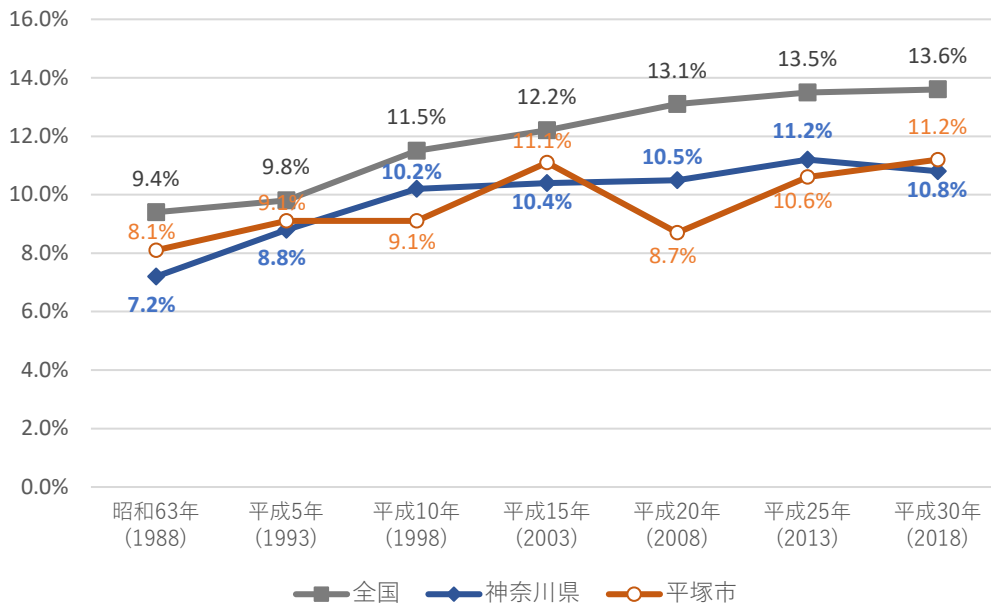


表 空家数（単位：戸）

|      | 昭和63年<br>(1988) | 平成5年<br>(1993) | 平成10年<br>(1998) | 平成15年<br>(2003) | 平成20年<br>(2008) | 平成25年<br>(2013) | 平成30年<br>(2018) |
|------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 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「住宅・土地統計調査 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」

※「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。
- ・ 中部地域・北部地域・西部地域・旭地域では自家用車での移動が大半ですが、南部地域や中心地域では移動目的によって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。

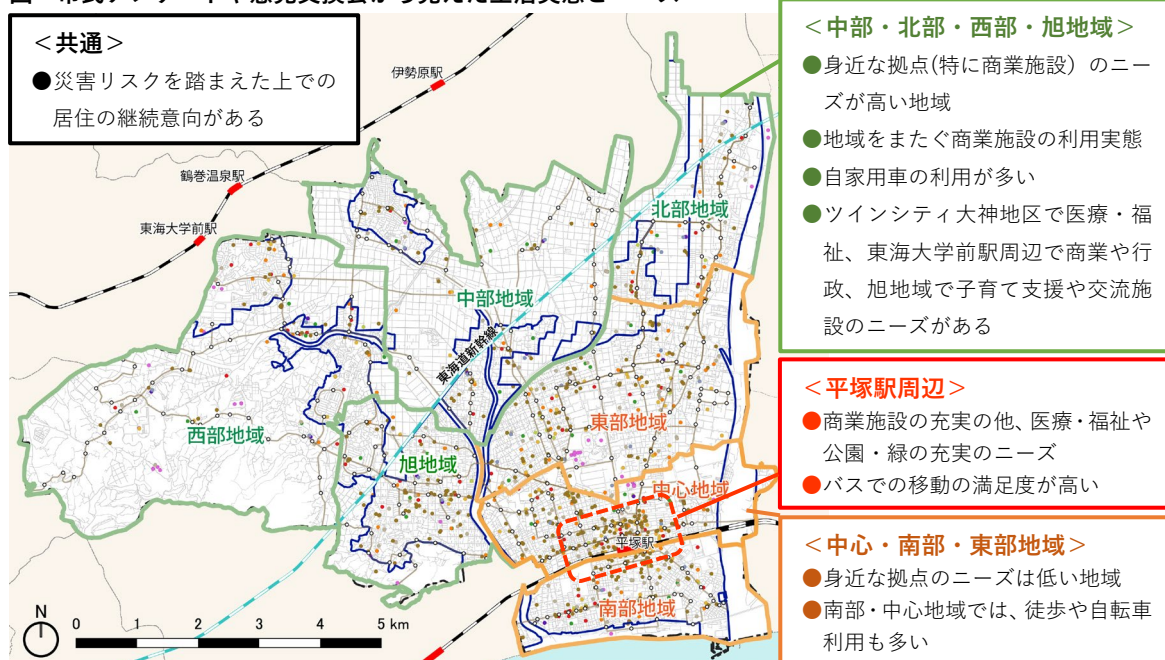
## ②拠点で求められている都市機能

- ・ 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、東海大学前駅周辺の買い物や通勤・通学での利用、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あわせた子育て支援や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



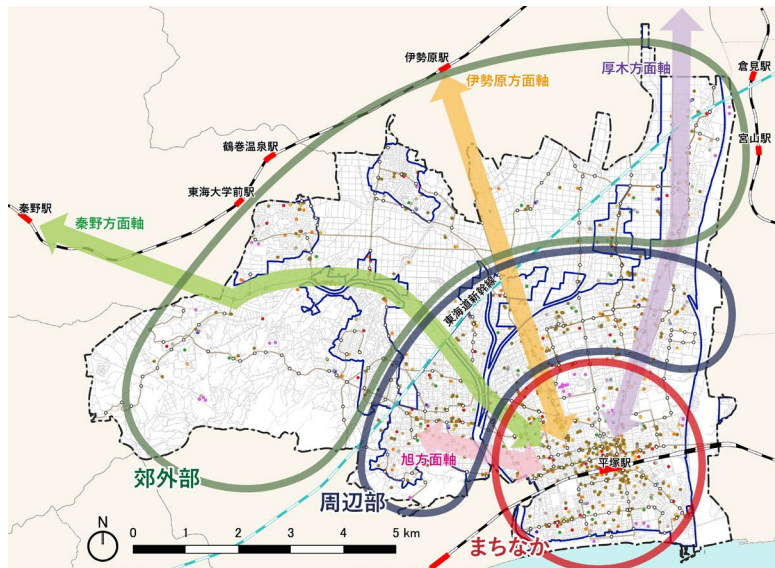
## 2 平塚市の市街地特性と課題

### (Ⅰ) 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、南北方向の維持とあわ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、市民の生活実態や拠点のニーズの違いから、以下のとおり「まちなか」「周辺部」「郊外部」のエリアごとに異なる特性・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"> <li>・一部の丘陵地に計画開発住宅地があり、市街化調整区域の農地や山林が広がる</li> <li>・平塚駅周辺の利用は少なく身近な拠点のニーズがある</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・主要バス路線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</li> <li>・まちなかにバスや自転車で行き来しやすいエリア</li> <li>・工業等の産業も集積する</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平塚駅を中心として、多種多様な機能集積により、徒歩・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</li> </ul> |
| 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                                                                                   |

## (2) 立地適正化に向けた課題

現状分析を踏まえた市街地特性と課題や関連計画から、立地適正化に向けた課題を整理します。

## 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、徒歩圏での買い物・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、平塚市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—

- ▶バス交通における公共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
- ▶公共交通網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や郊外の計画開発住宅地における土砂災害のリスクに対して、ハード整備やソフト施策の展開が必要です。
- ・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住意向が強く、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





# 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
- 2 拠点まちづくりの方針

## <立地適正化と拠点まちづくりの方針>

「第Ⅰ章 平塚市の特性と課題」を踏まえて、便利で快適に暮らし続けられるまちづくりを進めていくため、多様な住まいの誘導、生活拠点の配置、交通ネットワークの構築により目指す都市の骨格構造と、拠点ごとのまちづくりの方針を示します。

立地適正化の方針のうち、防災まちづくりに関する方針については「第Ⅳ章 防災指針」に示します。

### Ⅰ 立地適正化の方針

#### (Ⅰ) 基本的な考え方

- ①都市マスタープランと立地適正化計画で目指す都市構造
- ②立地適正化計画で取り組むまちづくり

#### 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

#### 都市の骨格構造に関する方針

#### (Ⅱ) 方針Ⅰー多様な住まいの誘導

- ①都市の活力を高め暮らしやすい居住ゾーンの設定
- ②エリア特性に応じた多様な暮らし

#### (Ⅲ) 方針Ⅱー生活拠点の配置

- ①3段階の拠点の設定
- ②生活利便性の確保の考え方

#### (Ⅳ) 方針Ⅲー交通ネットワークの構築

- ①公共交通軸の強化
- ②フィーダー交通ネットワークの強化
- ③バス乗り換え拠点の強化

#### 防災まちづくりに関する方針

[第Ⅳ章防災指針]  
方針Ⅳー災害リスクを踏まえたまちづくり

#### (Ⅴ) 目指す都市の骨格構造

### Ⅱ 拠点まちづくりの方針

- (Ⅰ) 中心生活拠点
- (Ⅱ) 地域生活拠点
- (Ⅲ) 日常生活拠点

# 1 立地適正化の方針

## (Ⅰ) 基本的な考え方

### ① 都市マスタープランと立地適正化計画で目指す都市構造

平塚市都市マスタープランでは、将来の広域的骨格概念として、2核1地域とそれらをつなぐ都市軸を基本構造としています。立地適正化計画においても、この骨格概念を基本として、主として市民が便利で快適に暮らし続けるために必要な住まいや生活利便機能の誘導と、そのアクセスを確保するための交通ネットワークの形成、災害リスクを踏まえたまちづくりの推進を図ります。都市の活力に必要な産業の誘導や、農地や自然の保全・活用は、関連分野との施策連携により実現を目指します。

図 平塚市都市マスタープラン（第2次）における将来都市構造図



出典：平塚市「平塚市都市マスタープラン(第2次) 平成20(2008)年」

## ②立地適正化計画で取り組むまちづくり

立地適正化計画においては、市民が便利で快適に暮らし続けられるまちづくりを進めていくため、今後の人口減少や高齢化の見通し、まちなか・周辺部・郊外部の人口密度の違い、市民生活における拠点利用やニーズの違い、水害など災害リスクがある既成市街地に多くの市民が生活している特性とそれに伴う課題を踏まえて、以下の4つを基本的なまちづくりの方針とします。そのうち都市の骨格構造に関する方針を本節に示し、防災まちづくりに関する方針は「第Ⅳ章 防災指針」に詳細を示します。

## 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

都市の骨格構造  
に関する方針

## 方針1 多様な住まいの誘導

エリア特性に応じた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を活用するまちづくり

## 方針2 生活拠点の配置

魅力ある中心拠点と暮らしを支える郊外拠点がある  
まちづくり

## 方針3 交通ネットワークの構築

便利なバスと多様な交通手段で拠点にアクセスできる  
ネットワークの構築

防災まちづくり  
に関する方針

## 方針4 災害リスクを踏まえたまちづくり(第Ⅳ章防災指針)

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

## (2) 方針Ⅰ—多様な住まいの誘導

平塚市都市マスタープランでは、誰もが歩いて暮らせるコンパクトな地域生活圏の形成を目指し、生活圏ごとに生活サービスの維持と人口密度の維持を図ることとしています。立地適正化計画においても、都市マスタープランの土地利用の配置方針を基に、一定の人口密度の維持を目指す市街地の区域を定め、地域特性に応じた多様な住まい環境を活かして居住誘導を進めます。

## ①都市の活力を高め暮らしやすい居住ゾーンの設定

- ・平塚駅や主要道路沿いの商業地、相模川沿岸に広がる工業地、これらの周囲に広がる住宅地などからなる市街地を、田園や海辺などが包む土地利用の構成を基本とします。
- ・市街地内には、平塚駅を中心とした商業・業務地の共同住宅やその周辺に広がる低中層住宅地、田園地域や丘陵部のみどり豊かな低層住宅地など多様な住宅ストックがあり、これらを活かした居住の誘導を進めます。

図 平塚市都市マスタープラン（第2次）における土地利用の配置方針図



## 凡例

## 主たる土地利用

|        |              |
|--------|--------------|
| 低層住宅地  | 研究・流通業務地     |
| 低中層住宅地 | 集落地・農地       |
| 中高層住宅地 | 緑地・自然系用地     |
| 商業・業務地 | ツインシティ(大神地区) |
| 近隣商業地  | 幹線道路         |
| 沿道市街地  |              |
| 工業地    |              |

出典：平塚市「平塚市都市マスタープラン(第2次)  
平成 20(2008)年」



- ・生活サービス機能や公共交通網が維持され暮らしやすいまちとするため、現在の人口密度や土地利用の配置方針を踏まえて、居住ゾーンを設定します。

### 居住促進 ゾーン

都市活動や身近な生活を支える拠点や公共交通網の周辺は利便性が高く、現に多くの市民が居住しています。そのため、一定の人口密度の維持を目指すゾーンとして位置づけ、災害リスクや都市基盤整備状況を踏まえたまちづくりとあわせて、定住の促進や住み替え、転入の誘導などにより積極的に居住誘導を図る区域の設定を行います。

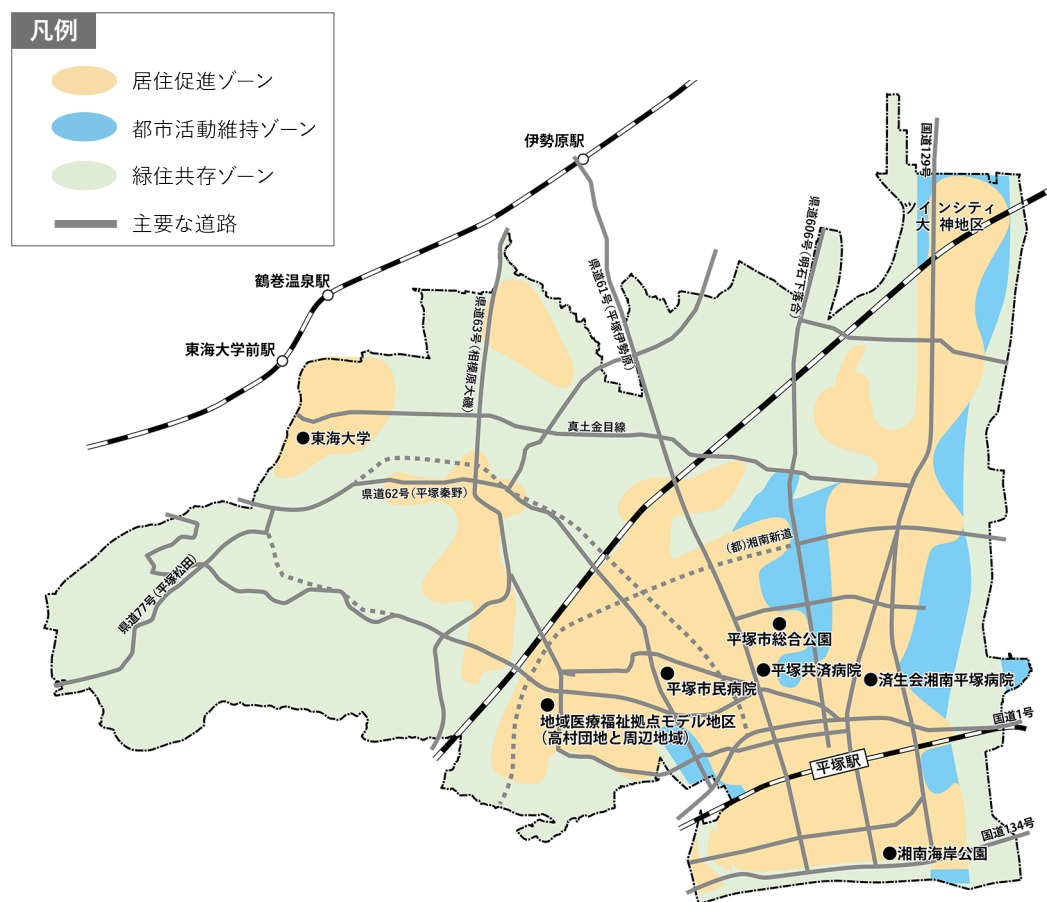
### 都市活動維持 ゾーン

工場等を維持して産業振興を図る地域や災害リスクの高い地域など、居住誘導が適さないゾーンは、関連施策と連携して、産業集積等の都市活動を維持するゾーンとして、災害に強く活力のあるまちづくりを推進します。

### 緑住共存 ゾーン

丘陵部の緑地・自然系用地や集落地・農地など、自然と調和した住まいや地域コミュニティの維持を図るゾーンとして、ゆとりある暮らしを確保し、農や自然と共存するライフスタイルにあわせて住まいが選択でき、豊かに暮らせるまちの実現を目指します。

図 居住ゾーン区分





## ②エリア特性に応じた多様な暮らし

- ・居住の誘導に向けて、エリアの特性に応じた住まい環境の魅力を高めていき、様々なライフスタイルにあわせて多様な住まいが選択でき、豊かに暮らせるまちの実現を目指します。
- ・市街地の既存ストックの再生・利活用を図りながら、多様な住まいの供給方策やまちづくりの実践などによりエリアの特性に応じた居住誘導を図ります。

### 1) まちなかの住まい像と居住誘導

- ・多種多様な都市機能が集積し、徒歩や自転車、バスで行き来しやすく利便性が高い都市的な住まいで、多くの人々が集うにぎわいのある駅周辺や海辺に親しむ場などの様々な住まい環境があります。
- ・既成市街地内の建替え等による住宅供給、中古住宅の流通促進や空き家等の利活用等によって、郊外からの高齢化に伴う住替え層や、市内外からの多世代の転入促進を図ります。

### 2) 周辺部の住まい像と居住誘導

- ・職住近接のまちや住宅団地などの多様な住まい環境があり、生活サービス機能や公共交通網が充実した利便性の高い住まい環境です。
- ・職住近接の傾向がある住宅地の空き家再生・利活用や団地再生など既存ストックを活かしながら、若年世代から高齢層まで、関連施策による産業集積とあわせて、本市で働く人が住みたくなる、住み続けられる住環境を形成することにより、多世代の転入促進を図ります。

### 3) 郊外部の住まい像と居住誘導

- ・丘陵部や田園環境が広がる地域で、古くからの集落地や計画開発住宅地が立地し、緑豊かなゆとりある住まい環境です。
- ・自然環境を生かしたライフスタイル志向者の移住など、若年世代の計画開発住宅地への誘導を図ります。
- ・集落地において、自然環境との共生とともに、地域コミュニティ・活力を維持するため、生活利便性の維持や地域振興を図ります。

図 エリア特性区分

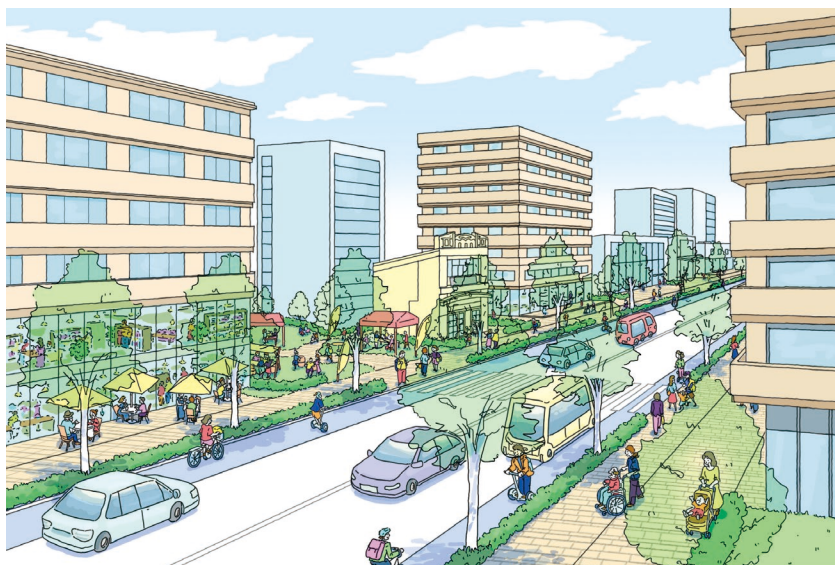


図 エリア特性に応じた住まいと暮らしのイメージ



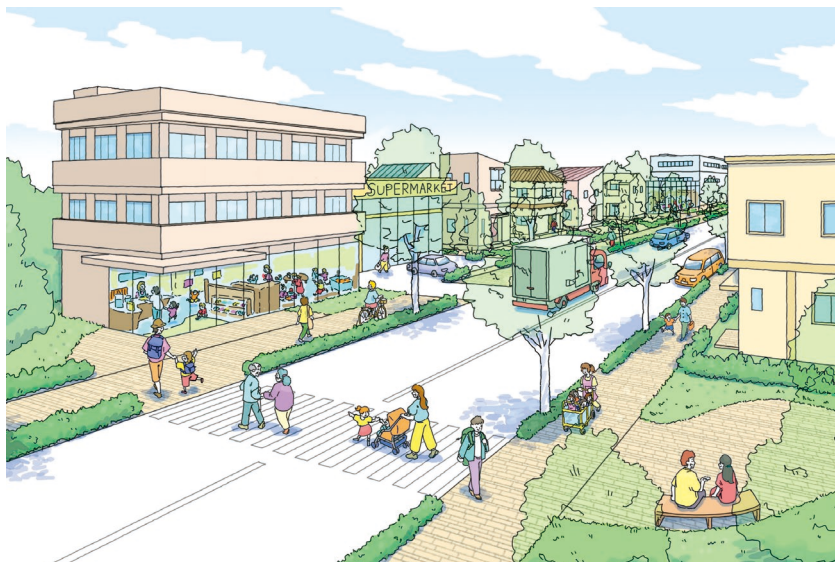
## まちなか

利便性が高い都市的な住まい、多くの人々が集うにぎわいのある駅周辺や海辺などの住まい環境



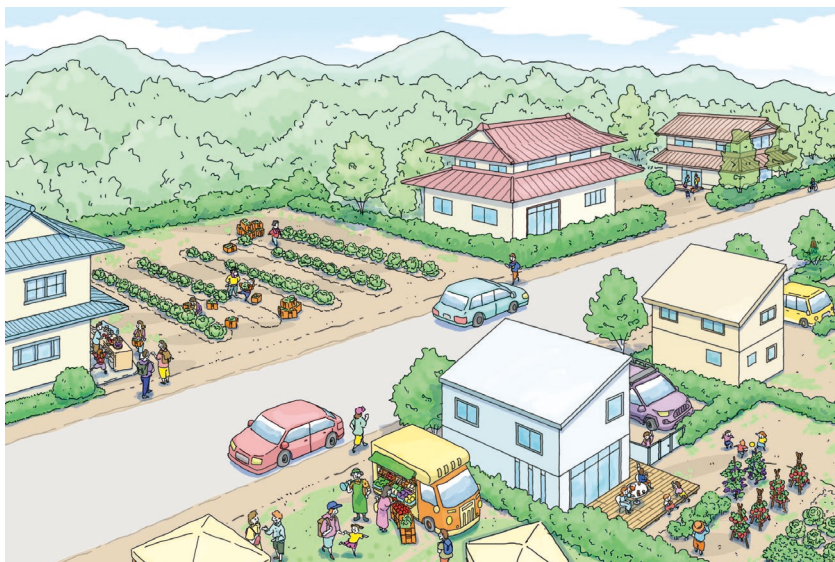
## 周辺部

職住近接のまちや住宅団地などの多様な住まい、生活サービス機能や公共交通網が充実した利便性の高い住まい環境



## 郊外部

古くからの集落地や計画開発住宅地などの、緑豊かなゆとりある住まい環境



### (3) 方針2—生活拠点の配置

平塚市都市マスタープラン（第2次）では、「2核1地域」と既存の地域生活圏を活かしたコンパクト・プラス・ネットワークの形成を目指しています（P4「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」参照）。本市では、概ね小学校区ごとに公民館や福祉村が配置されるなど、地域活動の単位がありますが、立地適正化計画においては、都市機能の分布と市民ニーズ、まちづくりの動向等を踏まえて、生活利便性を確保するための拠点を以下のように設定し、都市機能の誘導や、交流・にぎわいを創出するまちづくりを推進します。

#### ①3段階の拠点の設定

- ・市民の暮らしを支える拠点として、公共交通アクセスや、まちなかや周辺部の主要バス路線沿いにおける都市機能の分布、市民の利用実態や周辺部・郊外部における身近な拠点のニーズ等を踏まえて、中心生活拠点、地域生活拠点、日常生活拠点の3段階に分けて配置します。

#### 中心生活拠点

平塚市の南の核、北の核であり、鉄道駅と南北都市軸の主要なバス路線の結節点にあり、市内全域から利用される都市機能が立地する「平塚駅・市役所周辺」と「ツインシティ大神地区」に設定します。

#### 地域生活拠点

隣接市の鉄道駅や主要なバス路線のバス停があり、周辺部・郊外部の市民が利用する都市機能が立地する「旭地区周辺」と「真田・北金目地区」に設定します。

#### 日常生活拠点

郊外部の住宅地のバス停周辺で、身近なコミュニティの拠点として公民館改修とあわせた機能導入の検討や、団地再生や活性化の取組が進む拠点的な場所に設定します。

#### ②生活利便性の確保の考え方

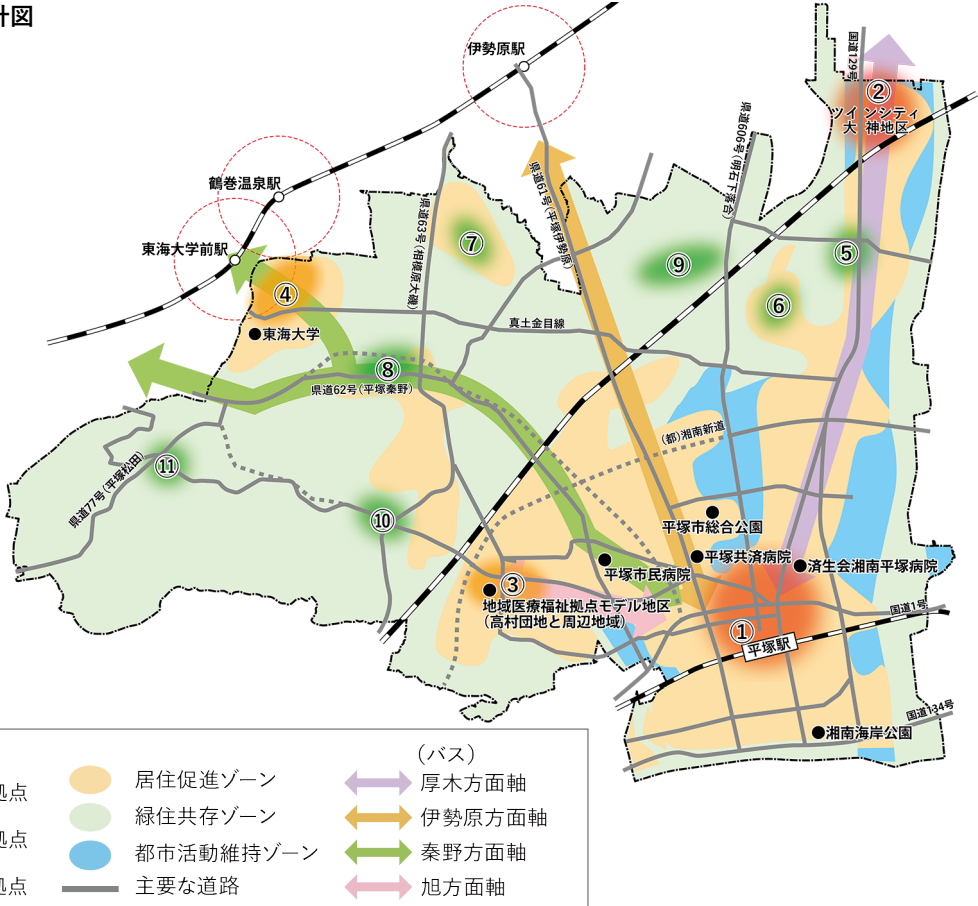
- ・中心生活拠点では市全域から、地域生活拠点では周辺部や郊外部からの利用を想定して、一定規模以上の生活利便機能を維持・強化する拠点まちづくりに取り組みます。そのため、立地適正化計画制度の都市機能誘導区域として設定し、届出制度や支援制度を活用して生活利便施設の誘導を図ります。
- ・日常生活拠点では、交通ネットワーク形成の取組や地区まちづくりの支援等により、バス停周辺の身近な生活サービスや交流に関する都市機能を維持・強化するまちづくりに取り組みます。
- ・まちなかと周辺部の生活拠点を配置しない住宅地においては、人口密度の維持により店舗等の都市機能の撤退抑制やバス交通の維持等により生活利便性の確保を図ります。
- ・郊外部の生活拠点を配置しない住宅地においては、拠点へのアクセスを確保する交通ネットワークの形成の取組や、訪問看護や在宅介護支援、住宅地への移動販売など、医療・福祉、商業分野の関連施策との連携により、暮らし続けられる生活利便性の確保に取り組めます。



表 拠点の設定

| 居住ゾーン           | 拠点の位置づけ        |                                                                         | 拠点名               | 拠点の設定の考え方                                                                                        | 制度活用<br>の考え方            |
|-----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 居住<br>促進<br>ゾーン | 中心<br>生活<br>拠点 | 鉄道駅と南北都<br>市軸の主要なバ<br>ス路線の結節点<br>にあり、全市民<br>が利用する生活<br>利便機能が立地<br>する拠点  | ①平塚駅・市役所<br>周辺    | 南の核、平塚駅と4つのバス軸の発着点であり、<br>全市民が利用する公共施設や病院、健康・福祉・<br>文化機能が集積する拠点                                  | 都市機<br>能誘導<br>区域の<br>設定 |
|                 |                |                                                                         | ②ツインシティ<br>大神地区   | 北の核であり、東海道新幹線新駅誘致を目指す<br>神奈川県土の南のゲートであり、ツインシティ<br>のまちづくりが進む拠点                                    |                         |
|                 | 地域<br>生活<br>拠点 | 鉄道駅や主要な<br>バス路線のバス<br>停があり、周辺<br>部・郊外部の市<br>民が利用する生<br>活利便機能が立<br>地する拠点 | ③旭地区周辺            | 西部地域に接する旭方面軸の結節点であり、<br>団地再生と連携した地域医療福祉拠点としての<br>まちづくりが進む拠点                                      |                         |
|                 |                |                                                                         | ④真田・北金目地区         | バス路線で接続する小田急線の東海大学前駅に<br>近接する秦野方面軸の結節点であり、隣接する<br>秦野市の東海大学前駅周辺都市拠点と一体的に<br>東海大学との連携によるまちづくりが進む拠点 |                         |
| 緑住<br>共存<br>ゾーン | 日常<br>生活<br>拠点 | 郊外部の住宅地<br>のバス停周辺な<br>ど日常生活圏の<br>コミュニティの<br>拠点                          | ⑤田村十字路周辺          | 南北都市軸上のバス発着点があるコミュニティ<br>の拠点                                                                     | 地区まちづくりの推進や<br>関連施策との連携 |
|                 |                |                                                                         | ⑥横内団地周辺           | 団地再生と周辺住宅地のコミュニティの拠点                                                                             |                         |
|                 |                |                                                                         | ⑦ふじみ野・<br>岡崎公民館周辺 | 中部地域・西部地域の郊外住宅地のコミュニティ<br>の拠点                                                                    |                         |
|                 |                |                                                                         | ⑧金目小学校・<br>公民館周辺  |                                                                                                  |                         |
|                 |                |                                                                         | ⑨城島公民館周辺          | 緑住共存ゾーンの里山や農を活かしたまちづく<br>りや、大学跡地の活用、都市計画道路整備の<br>取組等が進むコミュニティの拠点                                 |                         |
|                 |                |                                                                         | ⑩吉沢公民館周辺          |                                                                                                  |                         |
|                 |                |                                                                         | ⑪土屋公民館周辺          |                                                                                                  |                         |

図 拠点の配置方針図

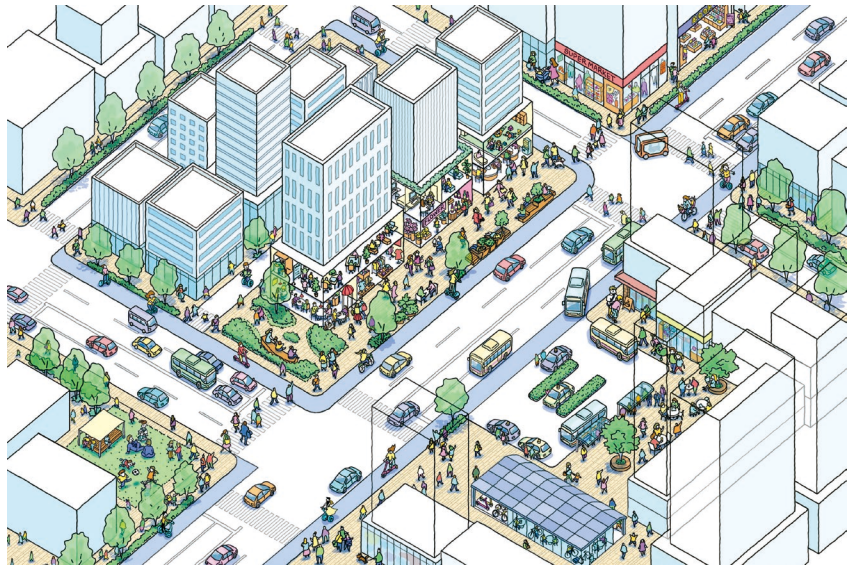




## 図 拠点の機能と暮らしのイメージ

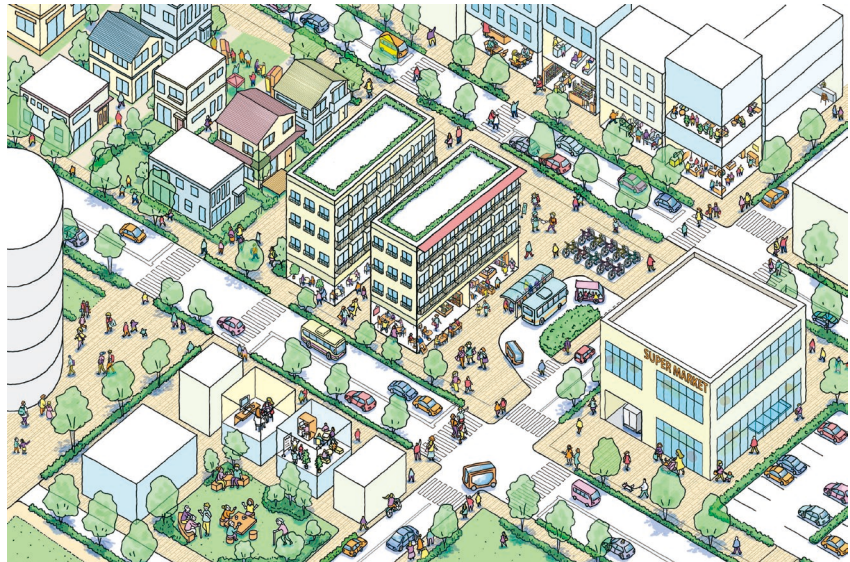
## 中心生活拠点

鉄道駅と主要な南北都市軸の  
主要なバス路線の結節点にあ  
り、全市民が利用する生活利便  
機能が立地する拠点



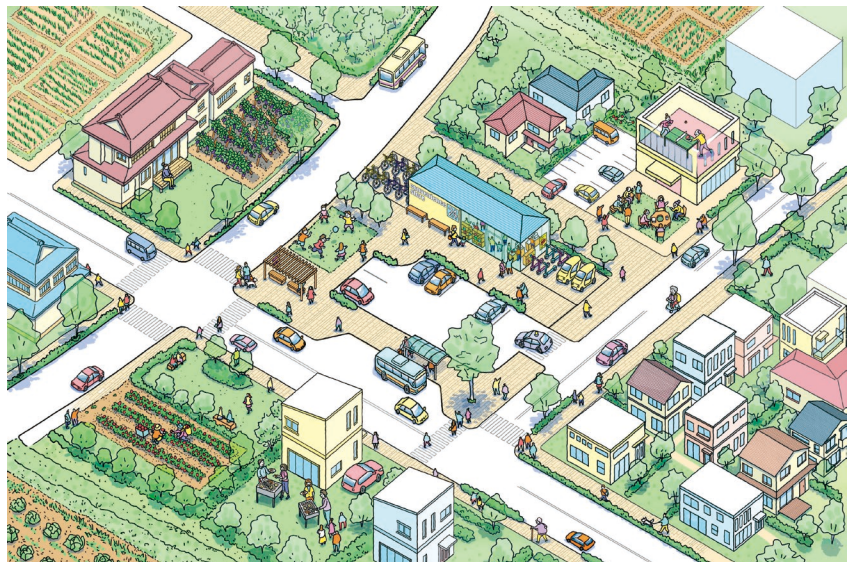
## 地域生活拠点

鉄道駅や主要なバス路線のバス停  
があり、周辺部・郊外部の市民が  
利用する生活利便機能が立地する  
拠点



## 日常生活拠点

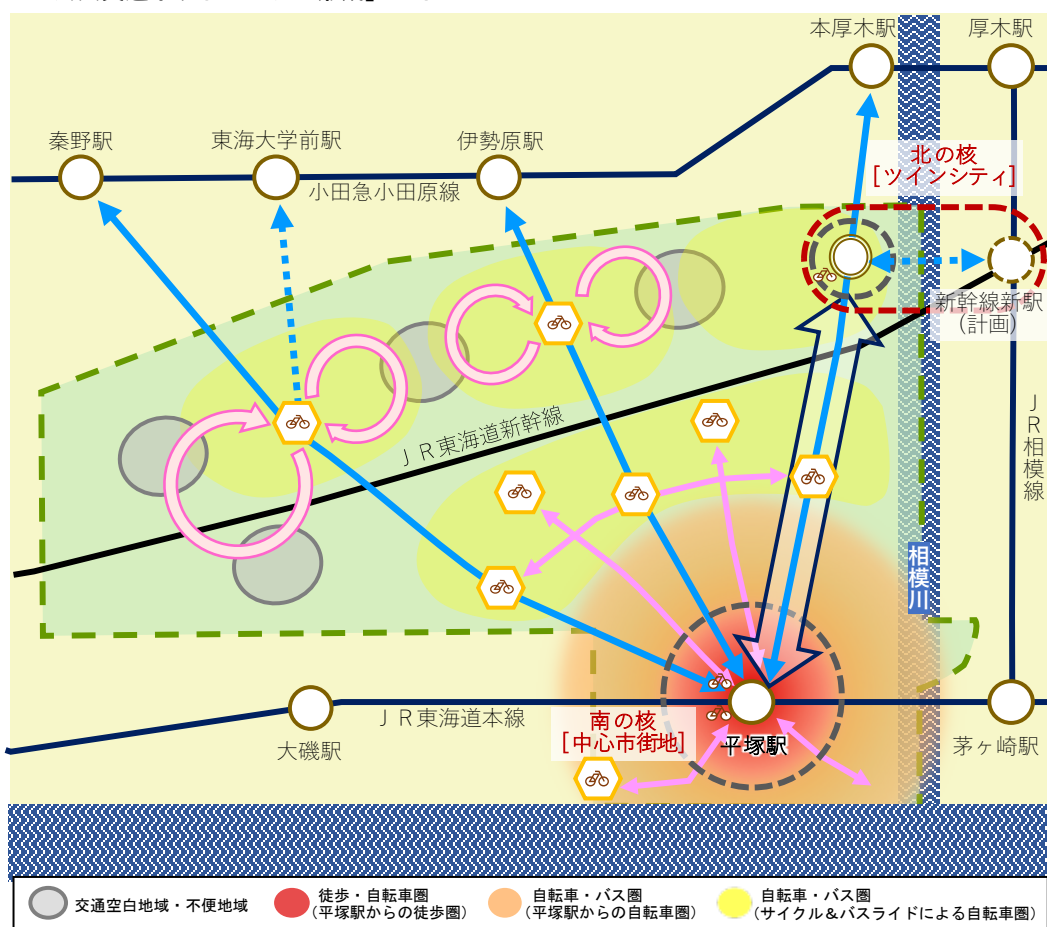
郊外部の住宅地のバス停周辺など  
日常生活圏のコミュニティの拠点



## (4) 方針3—交通ネットワークの構築

平塚市地域公共交通網形成計画では鉄道、バス、地域内交通とバリアフリー化によるネットワークの形成を目指しています。立地適正化計画においても、これを基本として、鉄道や利便性の高い主要なバス路線による公共交通軸と、バスや自転車、その他のモビリティによるフィーダー交通ネットワークの組み合わせにより、全市の拠点や病院等の主要施設にアクセスできるネットワークの構築を目指します。また、その実現のために公共交通が円滑に運行できる道路網の整備を進めます。

図 平塚市地域公共交通網形成計画における「地域をつなぐ誰もが利用しやすい持続可能な地域公共交通ネットワークの形成」のイメージ



出典：平塚市「平塚市地域公共交通網形成計画 令和元(2019)年」



### ①公共交通軸の強化

- ・公共交通軸は、運行本数や系統数が多い平塚駅から厚木方面、伊勢原方面、秦野方面、旭方面への主要なバス路線と、茅ヶ崎市や大磯町と連絡する東西方向の鉄道により構成します。
- ・これらの主要なバス路線を維持するとともに、バス路線の新設等により、公共交通軸の強化を図ります。

### ②フィーダー交通ネットワークの強化

- ・公共交通軸（主要なバス路線）に接続していない日常生活拠点の交通アクセスの確保や、東西方向の移動の利便性、病院等の市内全域から利用される施設へのアクセスの向上のため、既存のバス路線の維持・再編によるルート変更や循環ルートの新設、自転車やその他のモビリティ、乗り合いタクシーやデマンド交通等のコミュニティ交通の導入により、公共交通軸間の移動や公共交通軸と拠点の間の移動を補完する交通ネットワークを目指します。

### ③バス乗り換え拠点の強化

- ・公共交通軸とフィーダー交通のネットワークをつなぐ結節点となる場所に、乗り換え利便性を向上させるバス乗り換え拠点の設置を目指します。将来的には自転車を含めた地域内の多様な移動手段との乗り換えの拠点としても機能することを目指します。

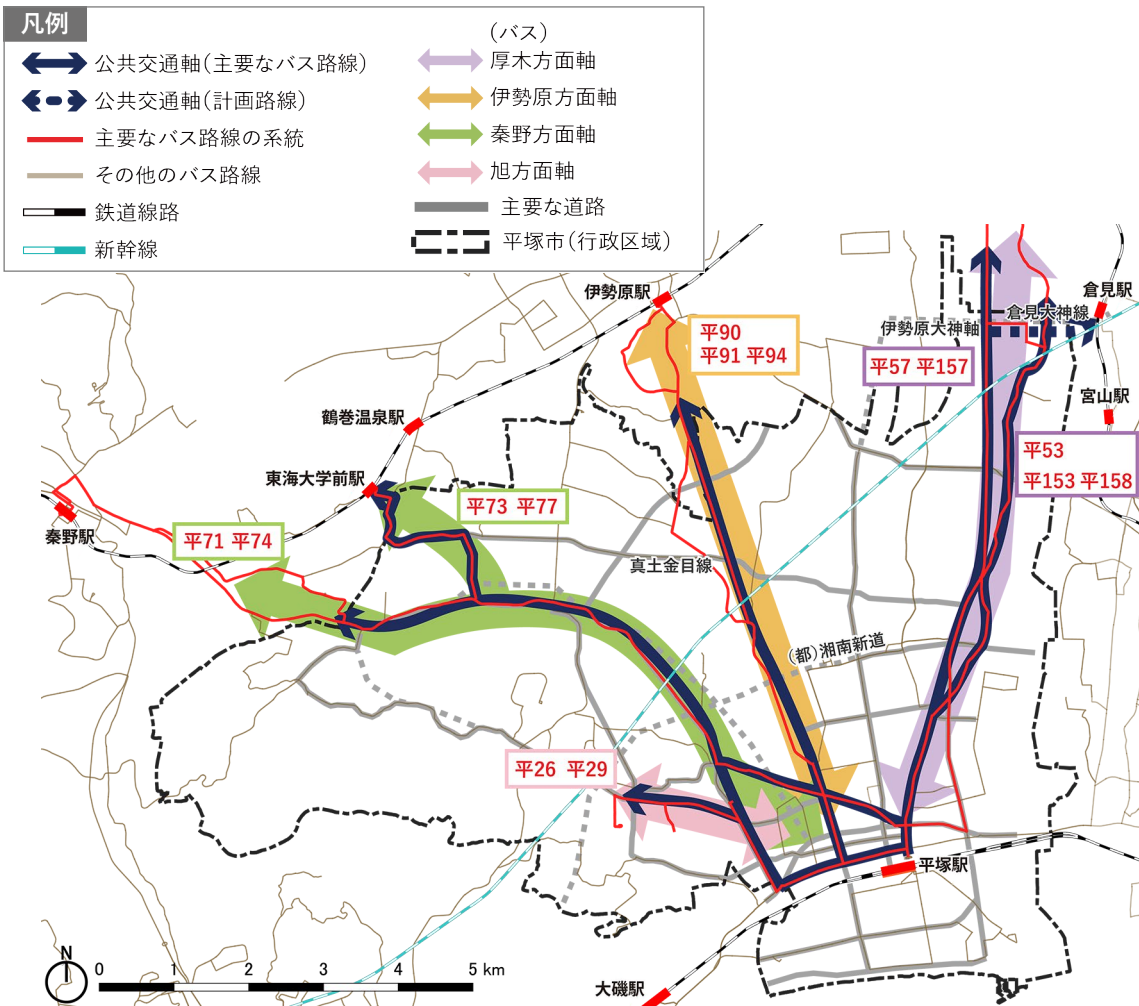
図 交通ネットワークの方針図



表 公共交通軸の方面別の特性と目指す方向性

| 方面     | 特性                                                   | 維持・強化の方針                                                                                                                       |
|--------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 厚木方面軸  | 平塚駅から本厚木駅へ向かう南北都市軸の幹線道路と補助幹線道路を通る主要なバス路線と田村車庫へのバス路線。 | 2つの核の移動利便性の維持・強化と、ツインシティ大神地区の乗り換え拠点により広域交通の玄関口に接続する。田村車庫の乗り換え拠点により細やかな東西方向の移動にも対応する。<br>主要なバス路線の系統：平 53、平 57、平 153、平 157、平 158 |
| 伊勢原方面軸 | サイクル&バスライドがある主要なバス路線。日常生活拠点を結ぶ複数の迂回ルートがある。           | 平塚駅からの放射状の軸の維持・強化と、真土金目線等のフィーダー交通との乗り換え拠点により、細やかな東西方向の移動にも対応する。<br>主要なバス路線の系統：平 90、平 91、平 94                                   |
| 秦野方面軸  | サイクル&バスライドがある主要なバス路線。                                | 平塚駅からの放射状の軸や、平塚駅と東海大学前駅、真田・北金目地区の地域生活拠点をつなぐバス路線を維持・強化する。<br>主要なバス路線の系統：平 71、平 73、平 74、平 77                                     |
| 旭方面軸   | 高村団地までの主要なバス路線と、中沢橋や神奈川大学跡地を結ぶバス路線。                  | 平塚駅からの放射状の軸の維持・強化と、南北方向のフィーダー交通により東海大学前駅方面の移動に対応する。秦野方面は今後の交通需要の変化に応じてフィーダー交通を検討する。<br>主要なバス路線の系統：平 26、平 29                    |

図 公共交通軸の主要なバス路線



## (5) 目指す都市の骨格構造

3つのまちづくりの方針として示した多様な住まいの誘導、生活拠点の配置、交通ネットワークの構築により目指す都市の骨格構造は、以下のようになります。

### ①居住：多様な住まいの誘導

多様な住宅ストックを活かした、まちなか・周辺部・郊外部の多様な暮らし方が選択できる居住ゾーン

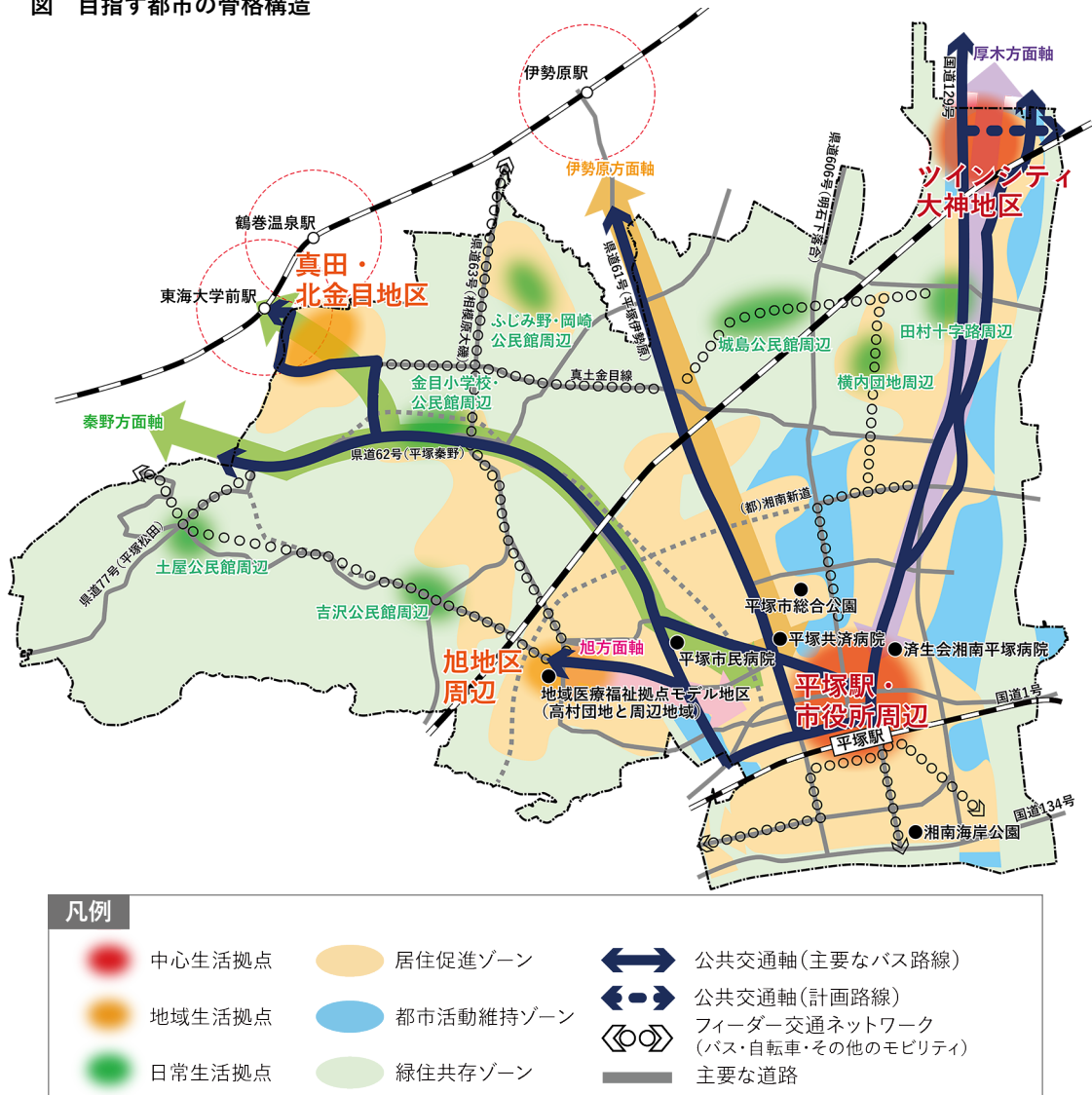
### ②拠点：生活拠点の配置

南北2核と周辺部や郊外部における公共交通軸の結節点に、都市機能を維持・強化する中心生活拠点、地域生活拠点と、郊外住宅地の日常生活拠点

### ③交通：交通ネットワークの構築

平塚駅と厚木方面、伊勢原方面、秦野方面と、医療福祉拠点となる旭方面をつなぐ4つの公共交通軸と、公共交通軸を補完するフィーダー交通ネットワーク

図 目指す都市の骨格構造



## 2 拠点まちづくりの方針

### (I) 中心生活拠点

#### 拠点①平塚駅・市役所周辺

##### 拠点の現況特性

- ・平塚駅から市内各方面へのバス路線の結節点であり、平塚駅周辺には商店街や銀行等が分布しており、全市民を対象とした病院や公園、公共施設が平塚駅北側約1～1.5 km圏に多く分布しています。
- ・市民アンケート等で、商業・医療・福祉機能の強化や、拠点内の移動支援ニーズがあります。
- ・平塚駅周辺地区では、地区の将来のあるべき姿を共有し、地域住民や商業者等との連携、協力により持続可能なまちづくりを実現するため、令和7（2025）年3月に「平塚駅周辺地区将来構想」を策定しました。



平塚駅とフェスタロード

##### 目指す将来の姿

平塚駅・市役所周辺では、

**「居心地が良く魅力の高い玄関口、全市民が利用する都市機能が集積する拠点」**

を目指します。

##### 施設利用や滞在・交流

- ・買い物や通院、行政手続き等とあわせて、イベントを楽しんだり、ゆっくりと時間が過ごせる場、誰もが気軽に集まりにぎわう場がある

##### 移動・回遊

- ・バス、自転車、自動車などでアクセスしやすく、拠点内は歩きやすい歩行環境、通り毎に特色のある商店街、休憩や交流ができる公園・広場など歩きたくなる（ウォーカブルな）歩行者ネットワークがある
- ・グリーンスローモビリティや移動支援サービス、安全で快適な自転車ネットワークがあり、拠点内の公共施設や病院、商店街、拠点の周辺にある総合公園等の公園や海岸などの観光・レクリエーション資源に快適に移動できる

##### 住まい

- ・郊外からの高齢住替層や市内外からの多世代の転入を受け止める多様な住まいがある



## まちづくりの誘導方針

- ・平塚駅周辺は、平塚市の南の核、広域の玄関口として、買い物、公共施設等での手続き、会合、学習、レジャーなどの文化交流、通院、介護や子育て、働くなど多様な活動を支える機能の拡充を進めます。
- ・平塚八幡宮や旧東海道の歴史・文化等の地域資源や特色ある商店街を活用した魅力づくり、道路や公園、オープンスペースの緑等のグリーンインフラを活用した快適性・防災性の確保、にぎわい・交流を創出するウォーカブルネットワークと移動しやすい環境づくり、スマートシティを目指した新技術の活用など「平塚駅周辺地区将来構想」の取組を推進します。
- ・「平塚駅周辺地区将来構想」の区域を含め都市機能誘導区域（「第Ⅲ章 都市機能・居住の誘導」参照）の「にぎわい・交流創出区域」を設定します。なかでも、グランドデザインのイメージに示す、特に人の移動が活発で交流やにぎわいの中心となる積極的に「都市機能の集積を誘導するエリア」については、敷地の有効活用や市街地の更新を促進します。
- ・公共施設が集積する市役所周辺に都市機能誘導区域「公共施設群維持区域」を設定し、公共施設の維持、改修や再編とあわせて行政、文化、介護福祉、子育て支援等の機能強化を進めるとともに、施設周辺の緑豊かなオープンスペースを活用して移動や滞在の快適性を高めます。
- ・平塚駅周辺に路外駐車場が多く点在する現状に対して、市営駐車場のあり方の検討や駐車場配置の適正化、低未利用地の活用促進により、にぎわいや居心地よい歩行環境創出に取り組みます。
- ・バス路線の変更や、移動支援モビリティの導入など、駅から離れた公共施設群へのアクセスや、総合公園や湘南海岸公園など周辺の魅力資源への回遊性を向上させる取組により、平塚市の南の玄関口として魅力を高めます。

図 平塚駅周辺地区のグランドデザインのイメージ

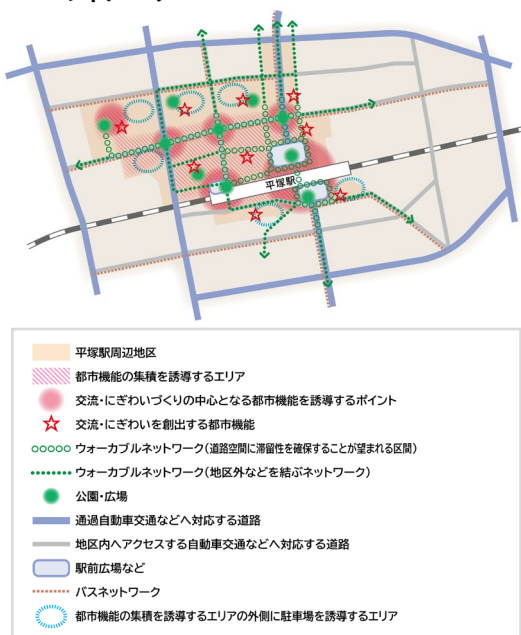
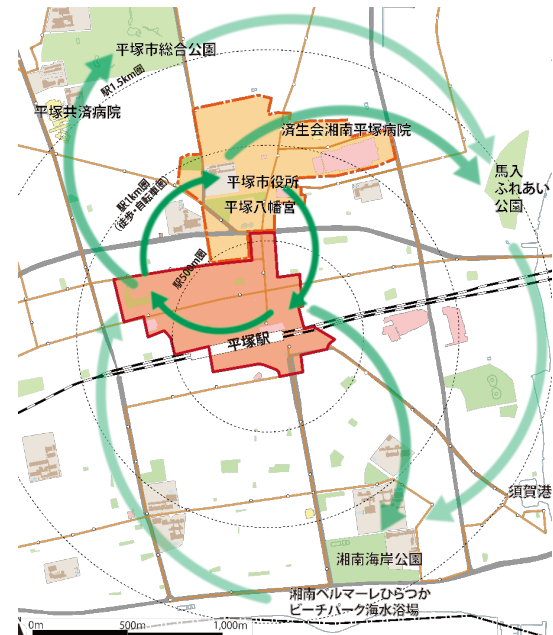


図 平塚駅・市役所周辺中心生活拠点と周辺の魅力資源の回遊



出典：平塚市「平塚駅周辺地区将来構想 令和 7(2025)年 3月」

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



図 平塚駅・市役所周辺中心生活拠点の都市機能分布と都市機能誘導区域



※都市機能の現況は、国土数値情報（平成 27(2015)年）をもとに、令和 6(2024)年 12 月時点の GoogleMap の情報を参考に一部修正

## 拠点②ツインシティ大神地区

## 拠点の現況特性

- ・平塚駅から厚木方面の公共交通軸にあり、土地区画整理事業によりツインシティ大神地区のまちづくりが進められています。地区内にはトランジットセンターが整備されており、新幹線新駅と連絡する（仮称）ツインシティ橋が整備予定で、新幹線の新駅開設により平塚市内との交通結節点になります。
- ・地区計画により、産業地区、住宅地区、複合地区の地区区分に応じた建物用途の制限があり、複合地区に大規模商業施設が立地し、その中に食料品や日用品を扱う店舗や金融機関、診療所があります。
- ・ツインシティ大神地区では、地区計画の地区施設として植栽帯や緑道の配置、まちづくりガイドラインによる敷地内緑化や屋上・壁面緑化の推進、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の導入の支援等により、環境に優しく魅力あるまちづくりを進めています。
- ・市民アンケート等では、医療や子育て支援機能の強化のほか、地域の住民や企業との連携、農業との連携により、広域からの利用も考慮した拠点づくりが求められています。

平塚大神 THE OUTLETS 公園  
と大規模商業施設

## 目指す将来の姿

ツインシティ大神地区では、

「市民や市外からの来訪者が行き交い、広域的な交流と連携の  
ゲートとなる拠点」

を目指します。

施設利用や  
滞在・交流

- ・市内外からの来訪者が行き交う交通広場等（トランジットセンターや交流型情報ステーション）があり、住む人・働く人・訪れる人に便利な複合的な商業施設と、健康づくりや福祉サポートを受けられる場などにぎわいがある

移動・回遊

- ・南北都市軸の強化された主要なバス路線により、平塚駅方面や厚木方面から快適にアクセスできる
- ・交通広場等（トランジットセンターや交流型情報ステーション）から徒歩やグリーンスローモビリティで地区内の利便施設や周辺の観光交流施設等に快適に移動できる
- ・新幹線新駅開設後は、トランジットセンターから新幹線新駅まで便利に乗り換えできる

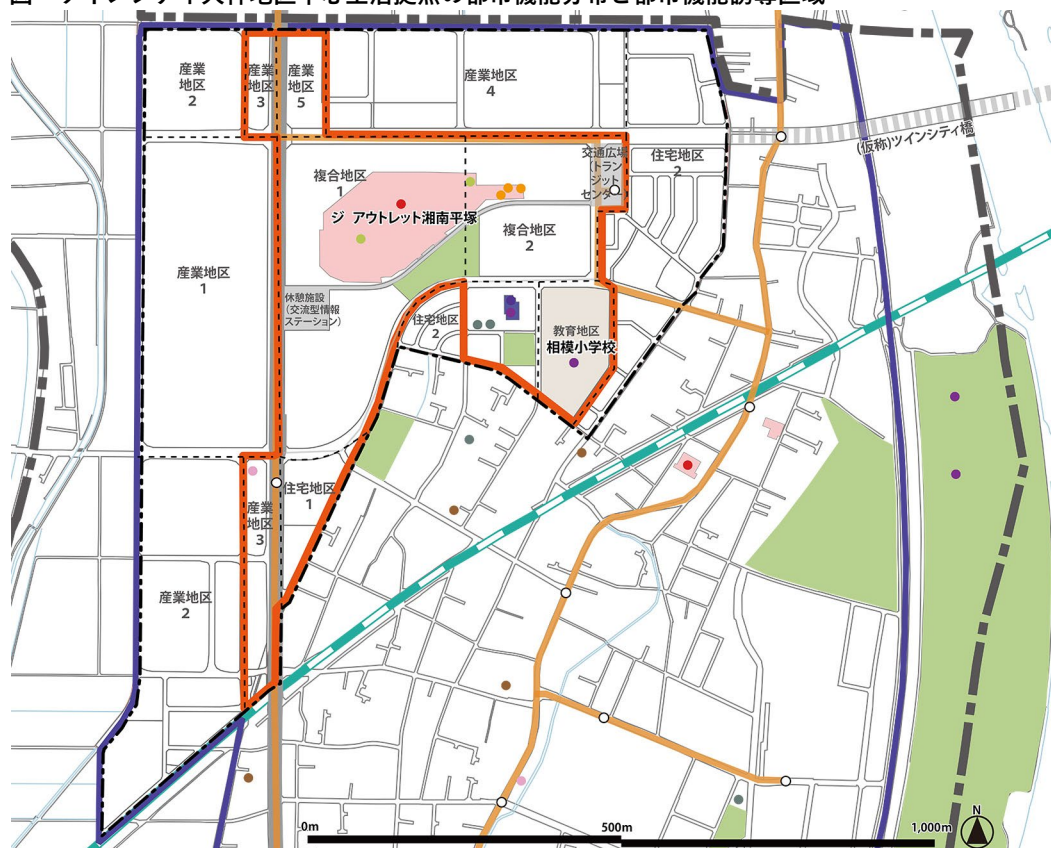
住まい

- ・拠点周辺の計画開発住宅地に、市内外からの多世代の転入を受けとめる良好な住環境、ゆとりある住まいがある

## まちづくりの誘導方針

- ・ ツインシティ大神地区地区計画において複合的な土地利用が可能な区域に都市機能誘導区域を設定し、郊外部からの利用を想定した大規模な店舗やクリニックモール等の医療施設の誘導により、生活利便機能やにぎわい・交流機能を強化します。
- ・ 北の核の交通結節点として、トランジットセンターを経由するバス路線の維持・強化、サイクル&バスライド等によるフィーダー交通の強化、公共交通を補完するパーク&ライドの促進、回遊性を高めるモビリティの導入による乗り換え利便性の向上や、交通広場等（トランジットセンターや交流型情報ステーション）周辺の快適な待合空間やにぎわいの創出により、平塚市の北の玄関口として利便性や魅力を向上します。

図 ツインシティ大神地区中心生活拠点の都市機能分布と都市機能誘導区域



## 凡例

## 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域

- ツインシティ大神地区地区計画区域
- ツインシティ大神地区土地区画整理事業区域
- 地区計画 地区の区分
- 市街化区域界
- 市域界

## 都市機能分類

- 行政(市役所・市民窓口センター等)
- 教育・文化(学校・公民館・図書館・博物館・美術館・運動場等)
- 医療(総合病院・診療所・休日夜間診療所)
- 介護福祉(高齢者よろず相談センター・福祉村・介護事業所)
- 子育て(子育てサークル・保育園・認定こども園・幼稚園・放課後児童クラブ・子どもの家)
- 商業(スーパーマーケット・衣類医薬品)
- コンビニエンスストア
- 金融(信用金庫・銀行等)

- 公園
- 学校
- 総合病院
- 公民館
- 主な商業施設
- バス路線
- バス停
- 鉄道
- 国道・主要地方道・都道府県道
- 未整備部分

※都市機能の現況は、国土数値情報（平成 27(2015)年）をもとに、令和 6(2024)年 12 月時点の GoogleMap の情報を参考に一部修正



## (2) 地域生活拠点

## 拠点③旭地区周辺

## 拠点の現況特性

- ・高村団地を発着点として平塚駅へのバス路線の公共交通軸や、伊勢原方面へのバス路線があり、平塚旭郵便局周辺から高村団地の一帯とバス路線の沿道に生活サービス施設が多く立地しています。
- ・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事業により、高村団地の再生による医療施設や介護施設、多世代交流スペースの整備や、生活利便施設の誘致が進められています。
- ・市民アンケート等で、西部地域からも施設利用がある一方、旭地域の南北方向など周辺からの移動支援のニーズがあります。
- ・拠点の南北に流れる河内川周辺の旭南公民館、旭北公民館や山下団地周辺は河川氾濫による浸水リスクがあります。（「第Ⅳ章 防災指針」参照）

高村団地バス停と  
高村ショッピングロード

## 目指す将来の姿

旭地区周辺では、

## 「周辺部・郊外部の暮らしを支える医療・福祉と多世代交流の拠点」

を目指します。

施設利用や  
滞在・交流

- ・買い物や通院とあわせて、多世代が集える居場所や交流の場がある
- ・働き・交流できるテレワーク拠点、子育て支援など、若年世代・子育て世代がうれしい施設やサービスがある

移動・回遊

- ・平塚駅にアクセスできる主要なバス路線と、伊勢原方面や西部地域へのフィーダー交通、地域内の移動手段の結節点がある
- ・外出を促すバリアフリーで快適な歩行環境やイベントでにぎわう公園・広場がある

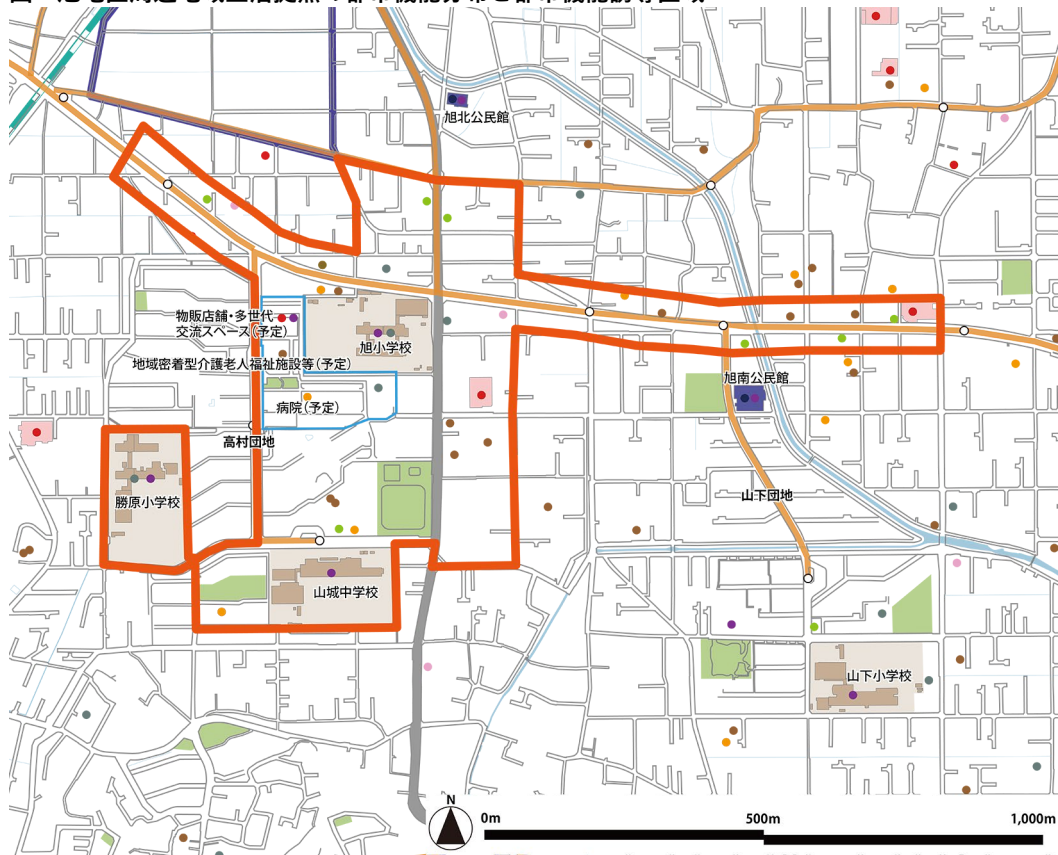
住まい

- ・再生と利活用が進む計画開発住宅地に、市内外からの多世代の転入を受けとめる良好な住環境、ゆとりある住まいがある

### まちづくりの誘導方針

- ・旭地域内だけでなく、西部地域等からの施設利用を想定して、高村団地周辺の地域医療福祉拠点とバス路線の沿道に都市機能誘導区域を設定し、医療・福祉機能、食料品や日用品を扱う店舗、金融機関の店舗を維持するとともに、地域住民の交流の場やこどもの居場所などの交流機能を強化します。
- ・浸水リスクのある公共施設については、施設の防災機能の強化や、施設更新の際のリスクが低い場所への機能移転等により、リスク低減を図ります。
- ・拠点周辺や西部地域などからのアクセスを強化するため、移動支援モビリティの導入や安全・快適な歩行者・自転車環境の整備、乗り換え結節点としてモビリティステーションや待合空間の整備などにより利便性を向上します。

図 旭地区周辺地域生活拠点の都市機能分布と都市機能誘導区域



#### 凡例

##### 都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域
- 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（事業整備区域）
- 市街化区域界
- 公園
- 学校
- 総合病院
- 公民館
- 主な商業施設
- バス路線
- バス停
- 鉄道
- 国道・主要地方道・都道府県道

##### 都市機能分類

- 行政（市役所・市民窓口センター等）
- 教育・文化（学校・公民館・図書館・博物館・美術館・運動場等）
- 医療（総合病院・診療所・休日夜間診療所）
- 介護福祉（高齢者よろず相談センター・福祉村・介護事業所）
- 子育て（子育てサークル・保育園・認定こども園・幼稚園・放課後児童クラブ・子どもの家）
- 商業（スーパーマーケット・衣類医薬品）
- コンビニエンスストア
- 金融（信用金庫・銀行等）

※都市機能の現況は、国土数値情報（平成 27(2015)年）をもとに、令和 6(2024)年 12 月時点の GoogleMap の情報を参考に一部修正



## 拠点④真田・北金目地区

## 拠点の現況特性

- ・土地区画整理事業により整備された住宅地や、東海大学が立地しています。東海大学と平塚市は、地域と大学の相互発展を目的とした交流事業を展開しています。
- ・隣接する秦野市に東海大学前駅があり、秦野市立地適正化計画の都市機能誘導区域に隣接しています。
- ・東海大学前駅や東海大学にアクセスする幹線道路沿いに、商業施設やクリニックモールが立地しています。
- ・地区の南北方向に鶴巻温泉駅に接続するバス路線と、平塚駅から東海大学前駅に接続する新設バス路線や急行便バス路線が通っています。
- ・市民アンケート等で、西部地域からの買い物や東海大学前駅の通勤・通学利用があり、バス路線のニーズがあります。
- ・拠点の北に流れる大根川周辺に河川氾濫による浸水リスクがあります。（「第IV章 防災指針」参照）

東海大学にアクセスする  
バス路線沿道の商業施設

## 目指す将来の姿

真田・北金目地区では、

「東海大学前駅周辺の都市拠点や大学と一体的な、郊外地域の生活を支える拠点」

を目指します。

施設利用や  
滞在・交流

- ・秦野市の都市拠点と一体的に買い物や通院、東海大学と連携した生涯学習や多世代交流など、多様な活動を楽しめる場がある

移動・回遊

- ・西部地域や平塚駅方面から東海大学前駅にアクセスしやすいバス路線等がある
- ・安全な歩行環境や公園・広場があり、快適に通勤・通学・通院・買い物ができる

住まい

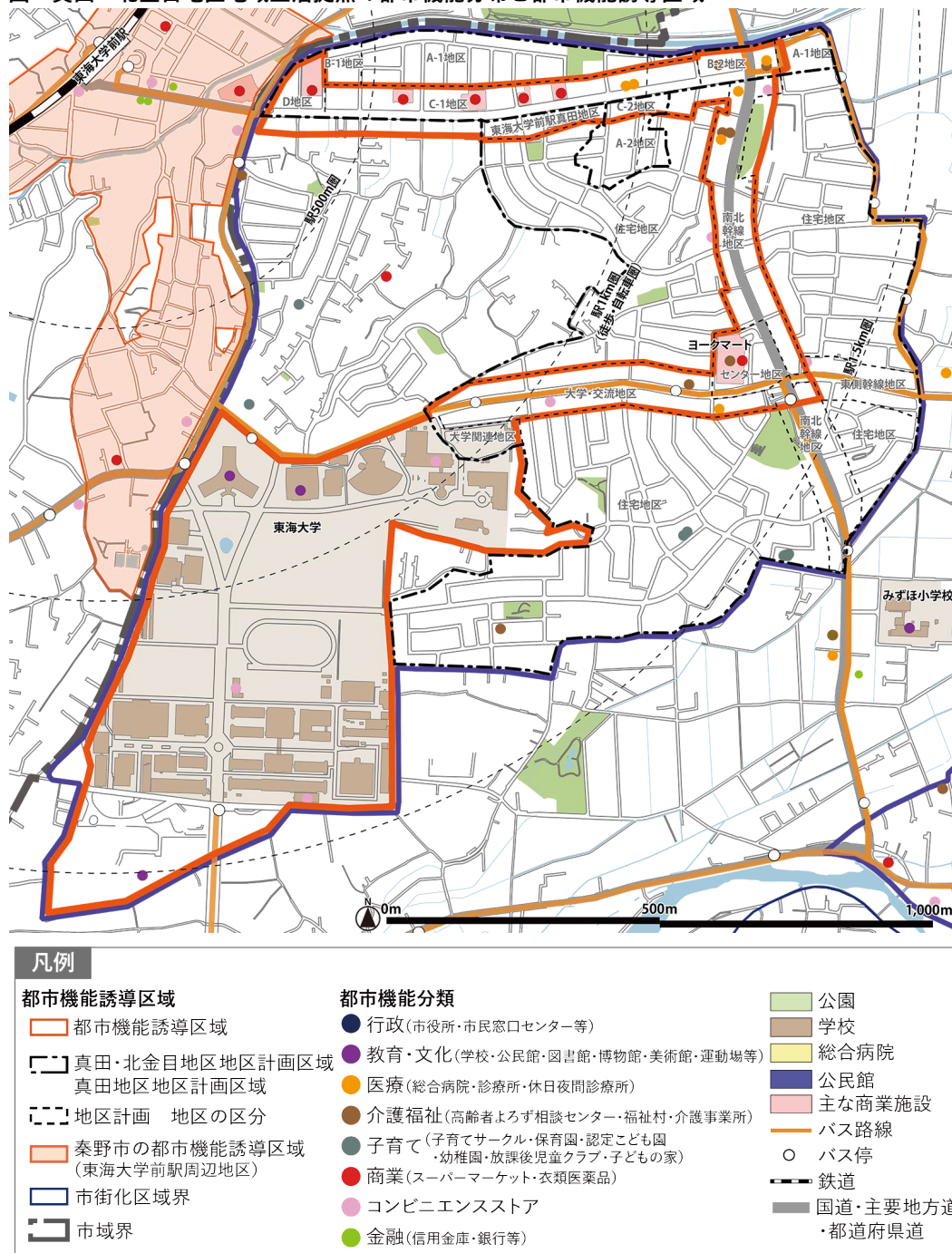
- ・計画開発住宅地に、市内外からの多世代の転入を受けとめる良好な住環境、ゆとりある住まいがある

## まちづくりの誘導方針

- ・西部地域や中部地域等からの施設利用を想定して、東海大学と幹線道路沿道に都市機能誘導区域を設定し、商業施設や診療所等の集積を維持するとともに、行政機能や教育・文化機能の強化により、郊外地域の生活を支える拠点市街地を形成します。

- ・教育・文化機能は、東海大学と地域との連携により、生涯学習や多世代交流等の機能を強化します。
- ・平塚駅から東海大学や東海大学前駅へのバス路線である公共交通軸を維持・強化します。また、拠点内の移動支援モビリティの導入等により、施設利用の利便性や回遊性の魅力を高めます。
- ・大根川の氾濫による家屋倒壊など浸水リスクが高い場所では、防災意識の向上や水害対策の促進によりリスク低減を図り、安全性の向上を図ります。

図 真田・北金目地区地域生活拠点の都市機能分布と都市機能誘導区域



※都市機能の現況は、国土数値情報（平成 27(2015)年）をもとに、令和 6(2024)年 12 月時点の GoogleMap の情報を参考に一部修正

## (3) 日常生活拠点

- ・日常生活拠点は、交通結節点となるバス停周辺の利便性向上や、地域のにぎわいを創出する地区まちづくりの支援等により、身近な生活拠点としてまちづくりを推進します。
- ・各日常生活拠点について、都市機能分布状況等から拠点として想定する概ねの範囲を示します。水害や土砂災害のリスクが高いエリアに近接する拠点においては、「第Ⅳ章 防災指針」に示す防災まちづくりにより、拠点の安全性や機能の確保を図ります。

## 目指す将来の姿（共通イメージ）

日常生活拠点では、

「バス停周辺に、日常生活を支える生活利便施設や交流の場がある身近な生活とコミュニティの拠点」  
 「バスと自転車その他のモビリティとの乗り換え機能や待合スペースがある便利な交通結節点」

を目指します。

施設利用や  
滞在・交流

- ・バス停周辺に、食料品や日用品を扱う店舗や診療所、子育て支援や介護支援など身近な生活利便施設や、公民館など身近なコミュニティの文化・交流スペースがある
- ・バス停の待合空間、店舗と交流スペースの併設、交流・防災・買い物支援など多目的に利用できる広場など地域交流の場がある

移動・回遊

- ・バス停周辺に、サイクル&バスライドやシェアモビリティなど地域内の移動を支援する機能がある
- ・周辺の生活利便施設や魅力資源を、安全・快適に回遊できる歩行環境がある

住まい

- ・団地再生や良好な戸建て住宅の流通促進など、ゆとりある住宅ストックが活かされている

## &lt; 参考事例 &gt;

地域内モビリティとの乗り換え結節点



事例：電動アシスト自転車、スクーター、超小型 EV など複数のシェア型モビリティステーション（さいたま市）  
出典：さいたま市資料

買い物や交流スペースを備えたバス停



事例：バス停に整備された交流スペース併設コンビニエンスストア「野七里テラス」（横浜市栄区）  
出典：横浜市資料



事例：しまむらストアによる移動販売「とくし丸」（平塚市）



事例：既存の路線バスと駐車場を活用した食料品や日用品の移動販売「出張エキソアレ」とキッチンカーの出店（神戸市）  
出典：神戸市資料



## コラム コミュニティの拠点づくりと公民館の活用

## ■平塚市の公民館と地域コミュニティ

- ・平塚市の公民館は、小学校区にほぼ1館設置しており、統括館である中央公民館と、地区別の公民館25か所があります。各公民館は、社会教育と地域活動の拠点として様々な年代の市民に利用されています。また、25の公民館区には、身近な地域の支え合いの仕組みである町内福祉村も順次設置が予定されています。
- ・公共施設マネジメントにおいては、「平塚市公共施設等個別施設計画」の計画期間（令和3(2021)年度から10年間）に、一部の公民館で必要に応じて適切な改修と他施設の機能の受入れの可能性を模索するとしており、更なる活用が考えられます。

## ■公民館からまちづくり拠点施設へ―桑名市の取組―

- ・三重県桑名市では、地域コミュニティの担い手である住民、企業、行政などが一体となって、地域課題を解決し、地域に暮らす人たちの思いを生かした地域づくりが推進できるよう、平成30(2018)年4月に「公民館」や「地区市民センター」を「まちづくり拠点施設」へと機能転換しました。
- ・従来の社会教育法に基づく公民館のあり方を見直し、利用に関する規制を緩和することで、子ども食堂や高齢者の居場所など幅広い活動が行える施設に生まれ変わりました。提供する行政サービスも、従来の講座・サークル活動の支援に加えて、各種団体の事務局支援、地域のまちづくり支援、困りごと相談、福祉等の行政手続き相談など多機能化し、まちづくり拠点として市民に活用を呼びかけています。
- ・また、「まちづくり拠点施設」へはコミュニティバスによりアクセスできることを情報発信しています。

**つながりサロン**  
地区の民生委員の人が中心となり地域の交流の場として開設されました。毎週月曜日の午前10時から正午まで近隣の高齢者の人たちが集まり、お話を中心とした茶会など思いの時間を過ごし地域の交流が行われています。  
現在は15～18人となり、活動の場を広げています。

**卓球珈琲**  
卓球で健康なライフスタイルを築くことを目的に民間4者と、行政が連携して開設された交流の場です。1階に卓球台を置きイベントのない平日は自由に利用できることができます。また、1階40円から100円で楽しめるネットとアイスコーヒーが設置されており、価格をしながらコミュニケーションを促す交流が行われています。

**内閣府創設「beyond2020マイベストプログラム」に認証されました**  
このプログラムは2020年度東海五輪・パラ五輪を契機にアスリートのみならず一般市民が健康増進などの「自己ベスト」をめざすことができる環境を提供している活動が内閣府東海五輪・パラ五輪推進本部が「beyond2020マイベストプログラム」として認証する制度です。  
令和元年9月8日、自治体が市民の健康増進を事業として認定。卓球珈琲が「beyond2020マイベストプログラム」に認証されました。

**地域コミュニティの場として「まちづくり拠点施設」を活用してください**  
自分たちの地域に関わる課題などを、行政だけでなく、行政と地域の住民が一緒に考え相談し、一緒に取り組むことができ、それぞれの地域の表情にあたりかかわり合いが実現します。そのためには、地域のことをよく知る地域住民の皆さんが主体となり、行政がそれを支える市民参加型のまちづくりを進めることが必要であると考え、まちづくり拠点施設を地域のさまざまな活動が行える場として開設しています。  
ぜひ、皆さんも各地域のまちづくり拠点施設を地域の交流や地域課題の解決に取り組む場所として活用してください。

◎ 地域コミュニティ課 (☎24-1204) ☎24-1735



桑名のまちづくりが進んでいく様子をシリーズ化してお伝えしていきます

**シリーズ 伸びゆくまち・桑名**  
第16弾 まちづくり拠点施設の取り組み

市では、地域コミュニティの担い手である住民、企業、行政などが一体となって、地域課題を解決し、地域に暮らす人たちの思いを生かした地域づくりが推進できるよう平成30年4月に「公民館」や「地区市民センター」を「まちづくり拠点施設」へと機能転換しました。これまでの社会教育法に基づく施設のあり方を大きく見直し、利用に関する規制を緩和することで、幅広い活動が行える施設へと生まれ変わりました。市内にはこうしたまちづくり拠点施設が30カ所あり、子ども食堂や児童学習会、高齢者の通いの場などといった活動が地域の皆さんからのご要望で、主体的に立ち上がってきています。今回はその中でも市民の皆さんがまちづくり拠点施設を積極的に活用し地域課題の解決に向けて取り組んでいるまちづくり拠点施設の活動を紹介します。

**子ども食堂いな穂**  
城南地域のボランティア団体「城南子ども会」は、毎月第3土曜日に子ども食堂いな穂を城南まちづくり拠点施設で開催し、毎月80人近くの子どもたちが訪れています。旧地区市民センター1階事務所受付カウンターを撤去し、児童食堂を確保して、皆さん楽しく食事を行っています。

出典：「令和元年度 広報くわな6月号」（桑名市）

## 拠点⑤田村十字路口周辺

## 拠点の現況特性

- ・平塚駅や厚木方面に接続するバス路線の発着点である田村車庫バス停とサイクル&バスライドがあり、南北都市軸である国道129号の田村十字路口周辺には、子育て関連施設、公民館、高齢者よろず相談センター、図書館、商業施設が分布しています。
- ・旧相模小学校は、保育施設の移転・整備や民間事業者への貸付による利活用を図る取組みが進められています。

## 目指す将来の姿

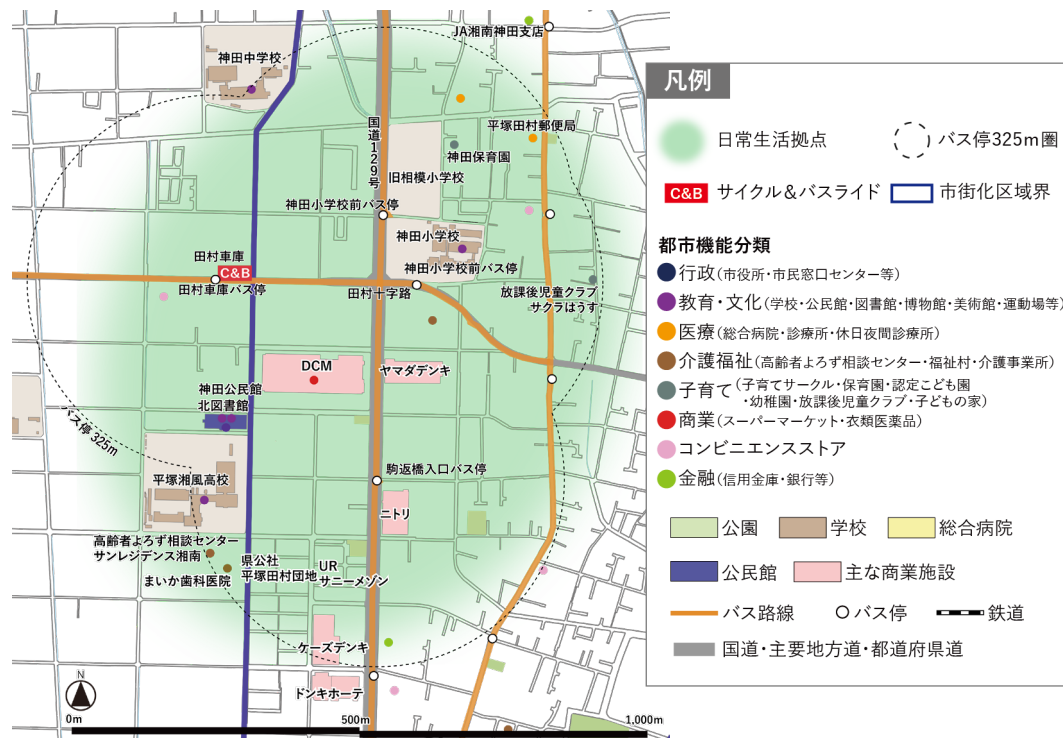
田村十字路口周辺では、  
**「国道129号沿道の都市機能集積や乗り換え便利なバス停を活かす拠点」**

を目指します。

## まちづくりの誘導方針

- ・田村車庫バス停を、北部地域内や、中部地域、西部地域への移動利便性の向上につながる乗り換え結節点として、バス停周辺におけるモビリティステーションや安全・快適にアクセスできる歩行者・自転車環境の確保、交流スペースを併設した商業施設の誘導など、乗り換え利便性の向上を目指します。

図 田村十字路口周辺日常生活拠点の都市機能分布



※都市機能の現況は、国土数値情報（平成27(2015)年）をもとに、令和6(2024)年12月時点のGoogleMapの情報を参考に一部修正



## 拠点⑥横内団地周辺

## 拠点の現況特性

- ・平塚駅、伊勢原駅、田村車庫に接続するバス路線の横内団地前バス停があり、診療所、町内福祉村、保育園、店舗、郵便局があります。また、公民館周辺に、保育園や子どもの家など子育て関連施設が分布しています。
- ・県営横内団地は、「健康団地」として再生が進められています。

## 目指す将来の姿

横内団地周辺では、

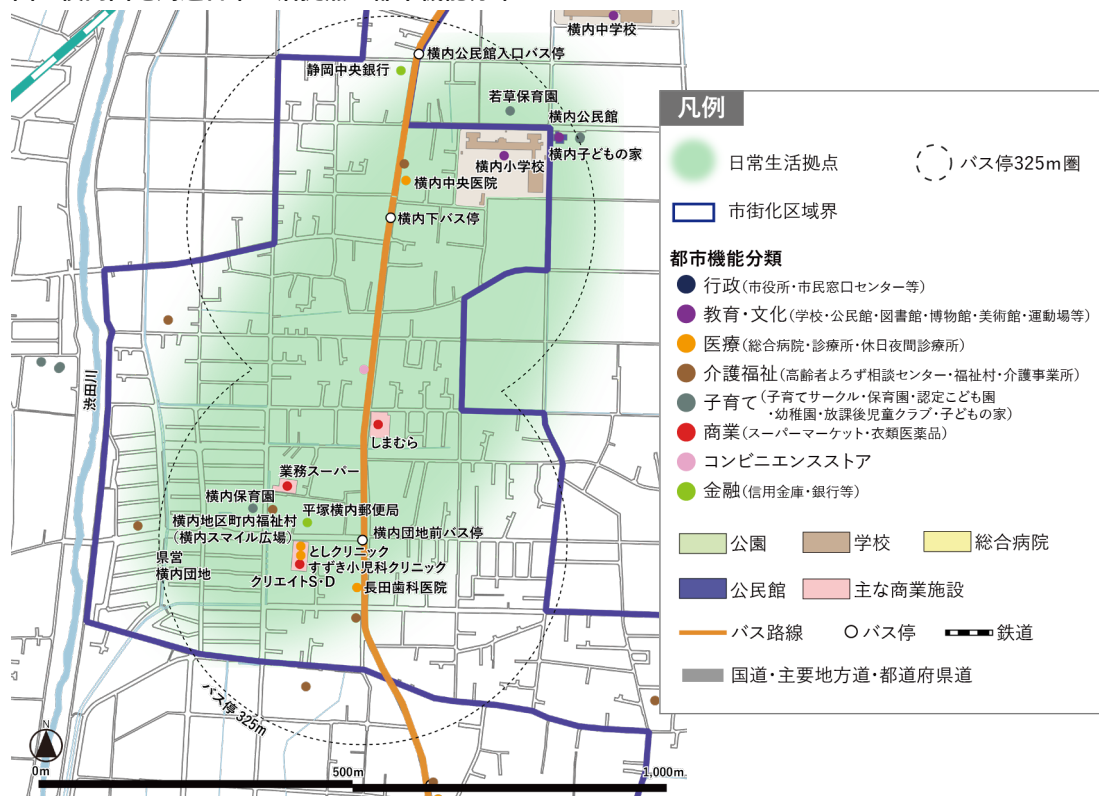
「団地再生とあわせて、身近な買い物や地域での支え合い、  
多世代交流ができる拠点」

を目指します。

## まちづくりの誘導方針

- ・横内団地前バス停周辺の日常的な食料品や日用品の買い物ができる店舗の維持、県営横内団地の再生とあわせた交流の場や保健・医療・福祉機能等の導入、横内公民館や横内子どもの家周辺の多世代交流機能の強化を目指します。
- ・バス停から周辺の生活利便施設や渋田川プロムナードに安全・快適にアクセスできる歩行者・自転車環境の整備など、安心・安全な生活環境の創出を目指します。

図 横内団地周辺日常生活拠点の都市機能分布



※都市機能の現況は、国土数値情報（平成 27(2015)年）をもとに、令和 6(2024)年 12 月時点の GoogleMap の情報を参考に一部修正

## 拠点⑦ふじみ野・岡崎公民館周辺

## 拠点の現況特性

- ・市街化調整区域に囲まれた台地の住宅地の外周と東西方向にバス路線があり、平塚駅と伊勢原駅を結ぶバス路線の岡崎農協前バス停周辺と、伊勢原方面のバス路線のみどりヶ丘バス停周辺に分かれて生活利便施設が分布しています。
- ・岡崎農協前バス停周辺には、公民館や診療所、小学校があり、みどりヶ丘バス停周辺には、診療所、高齢者よろず相談センターや町内福祉村、食料品や日用品を扱う店舗、郵便局があります。

## 目指す将来の姿

ふじみ野・岡崎公民館周辺では、

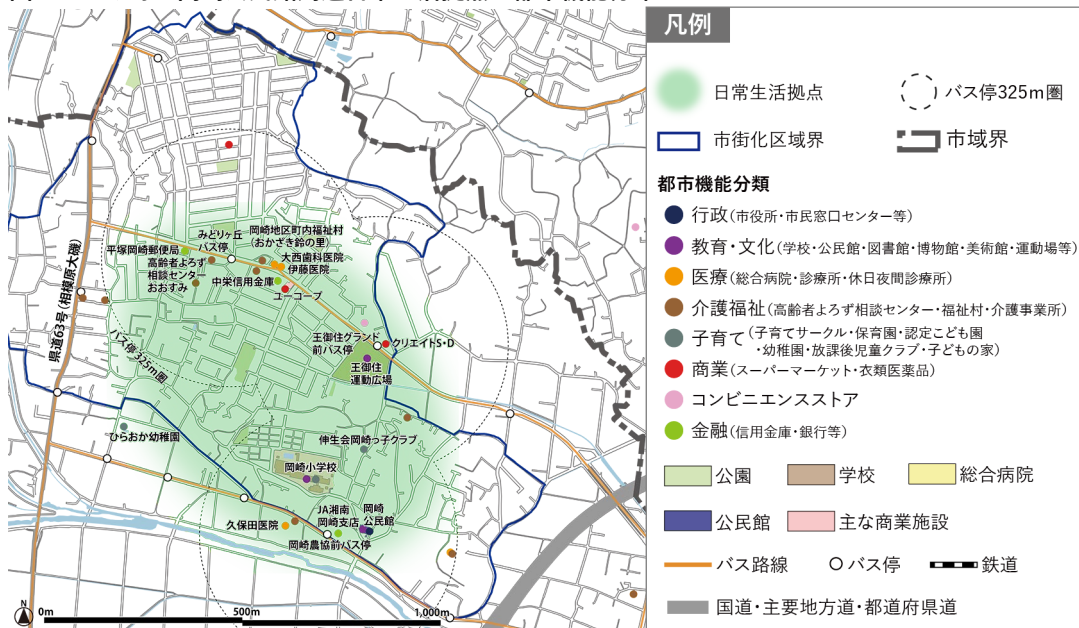
「高低差のある住宅地の移動や買い物利便性を支える拠点」

を目指します。

## まちづくりの誘導方針

- ・岡崎農協前バス停とみどりヶ丘バス停の周辺における店舗等の維持や、移動販売による支援など日常生活に必要な生活利便性を確保するとともに、交流や待合スペースの創出などによりにぎわい創出を目指します。
- ・高低差のある住宅地内の移動を支援するモビリティの導入やバスとの乗り換え利便性の向上を目指します。

図 ふじみ野・岡崎公民館周辺日常生活拠点の都市機能分布



※都市機能の現況は、国土数値情報（平成 27(2015)年）をもとに、令和 6(2024)年 12 月時点の GoogleMap の情報を参考に一部修正

## 拠点⑧金目小学校・公民館周辺

## 拠点の現況特性

- ・南金目バス停や片岡バス停周辺にサイクル&バスライド、金目駅バス停周辺には公民館や金目小学校、金目中学校、商業施設、片岡北バス停周辺には郵便局や金融機関が分布しています。

## 目指す将来の姿

金目小学校・公民館周辺では、

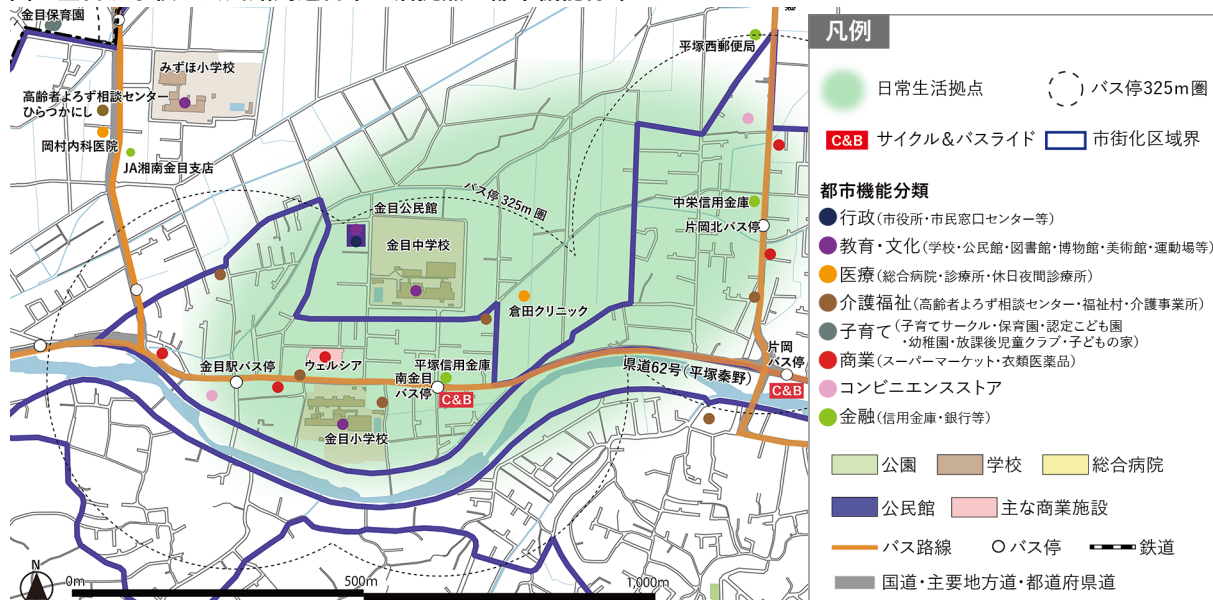
「安全な暮らしと、乗り換え便利なバス停がある拠点」

を目指します。

## まちづくりの誘導方針

- ・南金目バス停や片岡バス停を、フィーダー交通や地域内の移動手段との結節点として、西部地域内の移動利便性の向上につながるモビリティの導入等により、乗り換え利便性や待合環境の向上を目指します。
- ・金目駅バス停から南金目バス停にかけては、バス停周辺における店舗の維持や移動販売等の導入など日常生活に必要な生活利便性を確保するとともに、周辺の生活利便施設へ安全に移動できる歩行者・自転車利用環境の整備など、安心・安全な生活環境の創出を目指します。

図 金目小学校・公民館周辺日常生活拠点の都市機能分布



※都市機能の現況は、国土数値情報（平成 27(2015)年）をもとに、令和 6(2024)年 12 月時点の GoogleMap の情報を参考に一部修正

## 拠点⑨城島公民館周辺

## 拠点の現況特性

- ・平塚駅と伊勢原駅を結ぶバス路線があり、城島小学校前バス停周辺に歯科診療所、公民館や町内福祉村などの生活利便施設が分布しています。
- ・城島地区地域活動推進会議により、地域資源を活かした交流型体験の里づくりの活動が進められています。
- ・東側の県道 606 号（明石下落合）は都市計画道路 3・5・15 号東浅間大島線として、ツインシティ大神地区につながる都市計画道路 3・5・26 号伊勢原大神線や田村十字路に至る都市計画道路 3・5・17 号伊勢原藤沢線と接続しており、バス路線や既存の土地利用に加え、今後の整備進捗とあわせた沿道のにぎわい創出が期待されます。

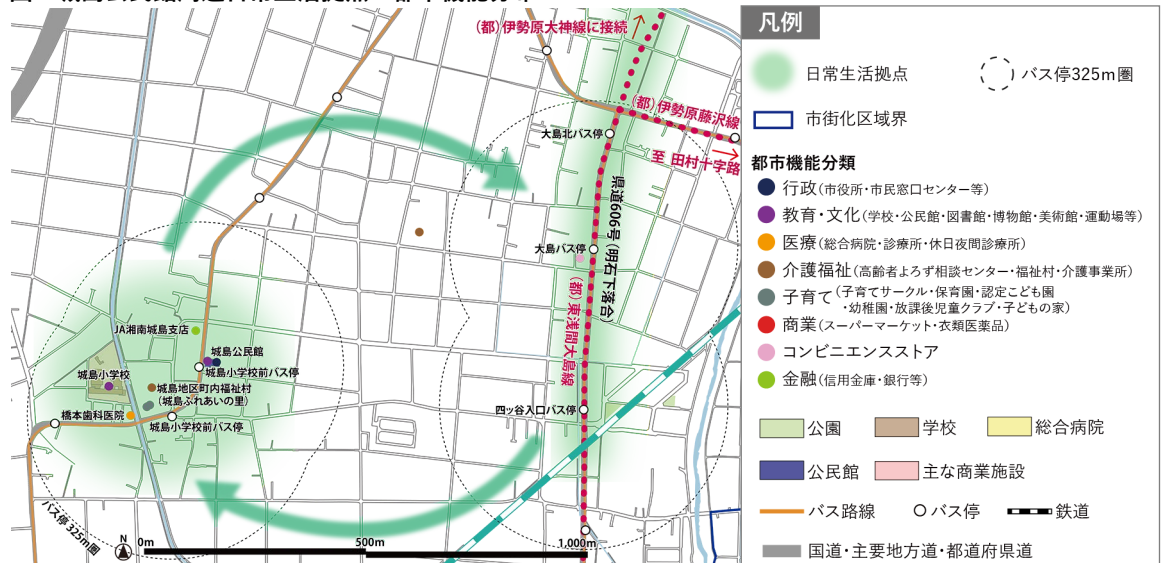
## 目指す将来の姿

城島公民館周辺では、  
**「交流の里づくりや新たな道路整備とあわせた交流と生活の拠点」**  
 を目指します。

## まちづくりの誘導方針

- ・交流型体験の里づくりや城島公民館の改修とあわせ、機能導入や交流の場の創出の取組を進めます。
- ・都市計画道路の整備などのまちづくりの進捗とあわせて、地区計画等により、不足する生活利便施設やにぎわいの創出に資する都市機能の誘導を目指します。

図 城島公民館周辺日常生活拠点の都市機能分布



※都市機能の現況は、国土数値情報（平成 27(2015)年）をもとに、令和 6(2024)年 12 月時点の GoogleMap の情報を参考に一部修正



## 拠点⑩吉沢公民館周辺

## 拠点の現況特性

- ・中沢橋バス停周辺にサイクル&バスライド、寺前橋バス停周辺には公民館や、保育園、小学校などが分布しています。
- ・めぐみが丘の住宅地には診療所やスーパーマーケットが分布しています。
- ・湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会により、里山の環境整備、体験農園の開設や交流事業などが進められています。

## 目指す将来の姿

吉沢公民館周辺では、

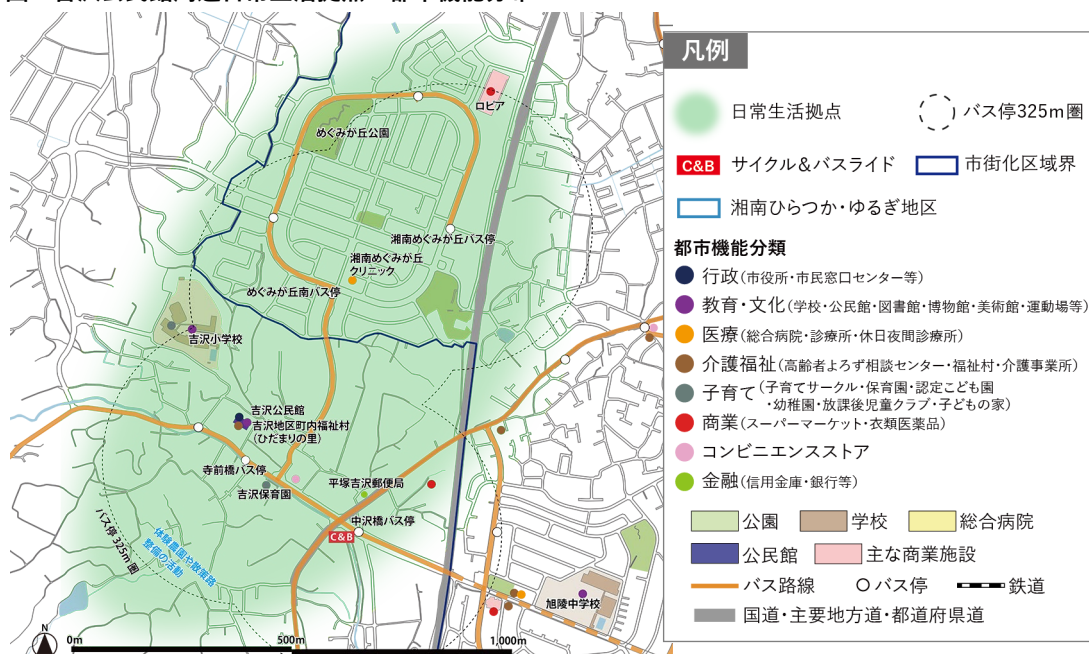
「ゆるぎ地区活性化とあわせて、移動や買い物利便性を支える拠点」

を目指します。

## まちづくりの誘導方針

- ・フィーダー交通や地域内の移動手段となるモビリティの導入等により、旭地区周辺や真田・北金目地区の地域生活拠点、めぐみが丘の店舗や診療所の生活利便施設、ゆるぎ地区の魅力資源などへのアクセスを確保し、生活利便性と地域の魅力向上を目指します。
- ・中沢橋バス停等をフィーダー交通との結節点として、乗り換え利便性や待合環境の向上を目指します。
- ・ゆるぎ地区の活性化と連携した安全な歩行者・自転車利用環境や交流広場の整備など、安心・安全な生活環境、にぎわいの創出を目指します。

図 吉沢公民館周辺日常生活拠点の都市機能分布



※都市機能の現況は、国土数値情報（平成 27(2015)年）をもとに、令和 6(2024)年 12 月時点の GoogleMap の情報を参考に一部修正

## 拠点①土屋公民館周辺

## 拠点の現況特性

- ・平塚駅や秦野駅に接続するバス路線があり、神奈川大学バス停周辺に、土屋公民館、コンビニエンスストアなど身近な生活利便施設が分布しています。
- ・神奈川大学が移転し、跡地の利活用が期待されます。

## 目指す将来の姿

土屋公民館周辺では、

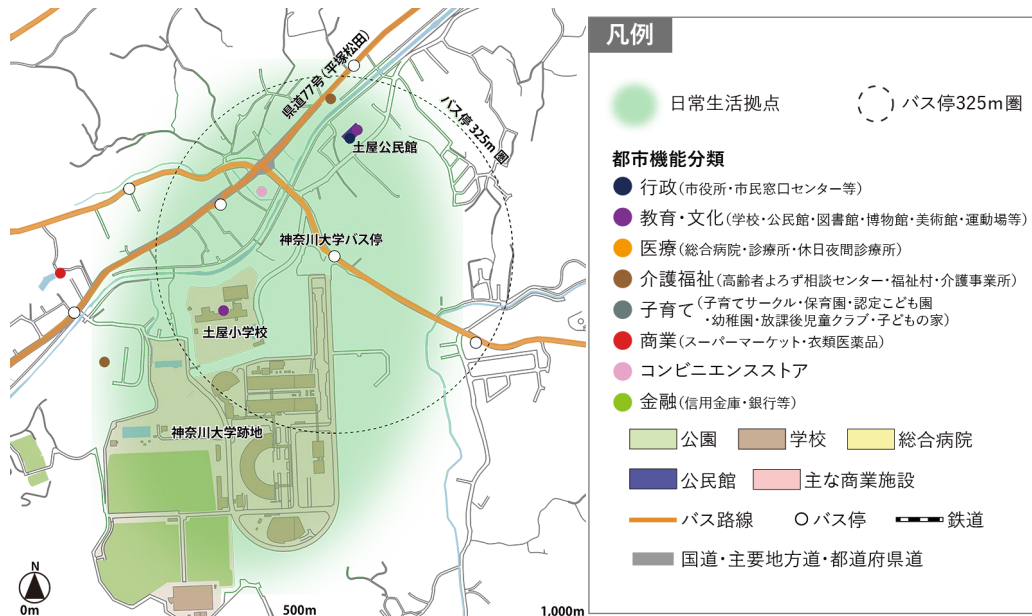
「丘陵部の地域資源を活用した交流と生活の拠点」

を目指します。

## まちづくりの誘導方針

- ・神奈川大学バス停を乗り換え拠点として、フィーダー交通や地域内の移動手段となるモビリティの導入等により、旭地区周辺や真田・北金目地区の地域生活拠点などへのアクセスを確保し、生活利便性と地域の魅力向上を目指します。
- ・神奈川大学バス停をフィーダー交通の結節点として、乗り換え利便性や待合環境の向上を目指します。
- ・土屋公民館の改修とあわせた機能導入や、バス停周辺における店舗の維持や移動販売等の導入など、日常生活に必要な生活利便性の確保を目指します。
- ・神奈川大学跡地は、地区計画等により利活用を図り、地域と大学が目指す「安心・安全な生活環境」「雇用の創出」「賑わいの創出」など地域振興に資する都市機能の誘導を目指します。

図 土屋公民館周辺日常生活拠点の都市機能分布



※都市機能の現況は、国土数値情報（平成 27(2015)年）をもとに、令和 6(2024)年 12 月時点の GoogleMap の情報を参考に一部修正

## コラム 横内、城島、吉沢のまちづくり

### ■拠点⑥横内団地周辺における県営横内団地の再生の取組

- ・横内団地は、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」において、建替えの対象団地として位置づけられ、建替えとあわせた拠点づくりとして店舗や、高齢者・子育て支援サービス等の誘致を検討するとされています。
- ・地域に開かれた健康づくりやコミュニティの活動空間、子育て世帯向け住宅等を整備する方向性が示されており、団地の周辺地域も含めた日常生活拠点として、利便性にぎわいの向上が期待されます。

#### <コミュニティ広場の整備イメージ>

建替えた団地内には、コミュニティ広場を配置します。買い物支援や防災機能も備え、団地外の周辺にも開かれたかたちとし、入居者等による健康づくり、コミュニティづくりが行われるように整備します。

団地自治会の意向や地域のニーズ等によって、だれもが手軽にストレッチや簡単な筋力トレーニング等ができる健康遊具やウォーキングコース、共同花壇・菜園、移動販売車の販売スペース、かまどベンチ、防災用井戸、防災パーゴラ、マンホール型トイレ、防災倉庫等の防災施設などの整備を進めます。



出典：神奈川県「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画 令和 6(2024)年 3 月」

### ■拠点⑨城島公民館周辺における交流の里づくり

- ・城島公民館周辺では、平塚市まちづくり条例に基づいて認定された地区まちづくり協議会「城島地区地域活動推進会議」が活動しています。
- ・活動は、市道や県道沿いにおける花の植栽等の美化活動や、神奈川県の「地域資源活用による交流型体験の里づくり事業」としてマルシェや地域散策等のイベント開催、地域内外への魅力の発信を行っています。また、地区まちづくり計画の策定に向けて、地域住民の関心を喚起する活動に取り組んでいます。
- ・令和 4(2022)年度に中部地域において開催した意見交換会では、県道 606 号(明石下落合)沿道の土地利用が今後地域にとって重要になるという意見がありました。

### ■拠点⑩吉沢公民館周辺における湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化の取組

- ・吉沢公民館周辺では、平塚市まちづくり条例に基づいて認定された地区まちづくり協議会「湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会」が活動しています。
- ・活動は、上吉沢、中吉沢、下吉沢、めぐみが丘の4つの集落で形成される吉沢地区(約 4.9km<sup>2</sup>)を対象地区として、散策路の整備や NPO 法人湘南平塚きさわ里地山ラボによる体験農園の開設、地域内外への魅力の情報発信、大学と連携したワークショップ等を行っています。また、吉沢公民館まつりにおけるパネル展示など吉沢公民館と連携して地域活性化に取り組んでいます。
- ・令和 4(2022)年度に西部地域において開催した意見交換会では、吉沢公民館周辺における駐車場や安全な歩行者空間など、地域住民だけでなく来訪者も快適に利用できる拠点として望ましい機能のニーズがありました。

# 第Ⅲ章 都市機能・居住の誘導

---

- 1 都市機能誘導区域
- 2 居住誘導区域



## ＜都市機能・居住の誘導＞

立地適正化計画制度に基づき設定する都市機能誘導区域と誘導施設、居住誘導区域とその誘導の考え方を示します。

### Ⅰ 都市機能誘導区域

#### (Ⅰ) 基本的な考え方

- |                        |             |
|------------------------|-------------|
| ①拠点と都市機能誘導区域<br>設定の考え方 | ②都市機能配置の考え方 |
|------------------------|-------------|

#### (Ⅱ) 都市機能誘導区域及び誘導施設

- |            |             |
|------------|-------------|
| ①平塚駅・市役所周辺 | ②ツインシティ大神地区 |
| ③旭地区周辺     | ④真田・北金目地区   |

### Ⅱ 居住誘導区域

#### (Ⅰ) 基本的な考え方

- |               |                                             |
|---------------|---------------------------------------------|
| ①居住誘導区域設定の考え方 | ②居住促進ゾーンにおける<br>エリア特性に応じた適切な<br>密度と居住誘導の考え方 |
|---------------|---------------------------------------------|

#### (Ⅱ) 居住誘導区域の設定

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| ①居住誘導区域の候補となる範囲 | ②居住誘導区域に含めない範囲 |
|-----------------|----------------|

#### (Ⅲ) 居住誘導区域

## 1 都市機能誘導区域

### (Ⅰ) 基本的な考え方

#### ① 拠点と都市機能誘導区域設定の考え方

- ・「第Ⅱ章 1 (3) 方針 2－生活拠点の配置」及び「第Ⅱ章 2 拠点まちづくりの方針」に示すとおり、拠点のうち、市内全域からの利用を想定する中心生活拠点と、周辺部や郊外部からの利用を想定する地域生活拠点に都市機能誘導区域を設定し、一定規模以上の都市機能の維持・強化を図ります。
- ・身近な生活サービスの確保を図る日常生活拠点については、地区まちづくりの推進や関連施策との連携により、利便性やにぎわいの確保を図ります。

#### ② 都市機能配置の考え方

- ・中枢的な公共施設や一定以上の規模や機能を有する施設を、都市機能誘導区域に誘導します。
- ・公共施設のうち、行政、教育・文化、介護福祉、子育て機能は、利用圏域を設定して施設を配置していますが、中心生活拠点や地域生活拠点がある圏域では、都市機能誘導区域に誘導して、拠点の利便性やにぎわいの向上を図ります。
- ・民間施設については、一定以上の機能や規模を有するものを、公共交通でアクセスしやすい中心生活拠点や地域生活拠点の都市機能誘導区域に誘導し、利便性やにぎわいの向上を図ります。
- ・単独の診療所やコンビニエンスストア、ＡＴＭ、デイサービス等の通所介護施設など日常的に利用される施設は、身近な日常生活圏にあることが望ましいため、都市機能誘導区域に積極的に誘導する施設とはせず、日常生活拠点のまちづくりや居住促進ゾーンの人口維持等による誘導を目指します。

表 拠点と都市機能誘導区域の設定および都市機能配置の基本的な考え方

| 拠点の位置づけ      | 居住促進ゾーン                                     |             |                            |                                                      | 緑住共存ゾーン                           |
|--------------|---------------------------------------------|-------------|----------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|              | 中心生活拠点                                      |             | 地域生活拠点                     | 日常生活拠点                                               |                                   |
|              | 全市民が利用する生活利便機能がある拠点                         |             | 周辺部・郊外部の市民が利用する生活利便機能がある拠点 | 主に郊外部の住宅地の住民が日常的に利用するコミュニティの拠点                       |                                   |
|              | ①平塚駅・市役所周辺                                  | ②ツインシティ大神地区 | ③旭地区周辺<br>④真田・北金目地区        | ⑤田村十字路周辺<br>⑥横内団地周辺<br>⑦ふじみ野・岡崎公民館周辺<br>⑧金目小学校・公民館周辺 | ⑨城島公民館周辺<br>⑩吉沢公民館周辺<br>⑪土屋公民館周辺  |
| 機能誘導の基本的な考え方 | 都市機能誘導区域                                    |             |                            |                                                      | —                                 |
| 機能分類         | 主に立地適正化計画制度の活用による利便性やにぎわいの確保                |             |                            |                                                      | 地区まちづくりの推進や関連施策との連携による利便性やにぎわいの確保 |
| 行政           | 中枢的な行政施設                                    |             |                            |                                                      |                                   |
|              |                                             |             | 身近な行政サービスの窓口を有する施設         |                                                      |                                   |
| 教育・文化        | 市全域から利用される交流施設・文化施設                         |             |                            |                                                      |                                   |
|              | 広域的に利用される高等教育施設（大学等）                        |             |                            |                                                      |                                   |
|              |                                             |             | 地域交流施設・文化施設                |                                                      |                                   |
| 医療           | 病院、健診検査センター                                 |             |                            |                                                      |                                   |
|              | 複数の診療所や調剤薬局等が集積する施設（クリニックモール等）              |             |                            |                                                      |                                   |
|              |                                             |             | 日常的な診療施設（単独の診療所）           |                                                      |                                   |
| 介護福祉         |                                             |             | 地域単位の高齢者支援・交流施設            |                                                      |                                   |
|              |                                             |             | 日常的な高齢者支援・交流施設（通所介護施設等）    |                                                      |                                   |
| 子育て          | 市全域から利用される子育て関連施設                           |             |                            |                                                      |                                   |
|              |                                             |             | 日常的な子育て関連施設                |                                                      |                                   |
| 商業           | 食料品や日用品を扱う大規模商業施設（1,000㎡超）                  |             |                            |                                                      |                                   |
|              | 日常的な食料品・日用品の買い物ができる施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストア） |             |                            |                                                      |                                   |
| 金融           | 決済や融資など窓口機能を有する金融機関                         |             |                            |                                                      |                                   |
|              |                                             |             | 日常的な引き出しや預け入れができる金融機関（ATM） |                                                      |                                   |

…拠点に誘導（維持・強化）する

…公共施設に設定された利用圏域ごとの配置を基本とするが、拠点では都市機能誘導区域に誘導（維持・強化）する

…身近な生活圏にあることが望ましいため都市機能誘導区域に積極的に誘導しない

## (2) 都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域は、以下の拠点において鉄道駅やバス停からの徒歩圏を基本に、誘導対象とする都市機能が立地する範囲に設定します。

表 都市機能誘導区域

| 地区名         | 区域設定の考え方                                                                                                 |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①平塚駅・市役所周辺  | 南の核、広域の玄関口として、平塚駅からほぼ徒歩圏であり低未利用地の利活用や建物更新等を図る「にぎわい・交流創出区域」と、主要な施設が集積する駅1～1.5 km圏のバス路線沿いの「公共施設群維持区域」を設定する |
| ②ツインシティ大神地区 | 北の核、広域の玄関口として、新幹線新駅開設後など将来的に立地誘導の可能性がある地区計画に複合的な用途の土地利用の方針がある範囲、維持する都市機能が分布する範囲に設定する                     |
| ③旭地区周辺      | 地域医療福祉拠点化を進める高村団地周辺と生活利便施設が立地する主要なバス路線の沿道、将来的な機能誘導の可能性がある公共施設用地も含めた範囲に設定する                               |
| ④真田・北金目地区   | 東海大学前駅から徒歩圏に整備された真田特定土地地区画整理事業区域、真田・北金目特定土地地区画整理事業区域と生活利便施設が立地する範囲と、幹線道路の沿道や大学を含めた範囲に設定する                |

誘導施設は、都市機能の分類ごとに以下の施設を対象として、拠点まちづくりの方針を踏まえて、都市機能誘導区域ごとに維持（改修を含む）、強化（新設や複合化・多機能化）の方針を定めます。

表 誘導施設

| 分類    | 誘導施設                           | 該当施設                                                                                   |
|-------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 行政    | 中枢的な行政施設                       | ・市役所、国・県の出先機関                                                                          |
|       | 身近な行政サービスの窓口を有する施設             | ・市民窓口センター                                                                              |
| 教育・文化 | 市全域から利用される交流施設・文化施設            | ・多目的ホールや集会場機能を備える施設<br>・博物館、美術館<br>・図書館等                                               |
|       | 地域交流施設・文化施設                    | ・多世代や市内外からの利用を想定した交流や情報発信を行う施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、活動支援センター、複合交通センター等）<br>・公民館 |
|       | 広域的に利用される高等教育施設（大学等）           | ・大学、短期大学、専修学校                                                                          |
| 医療    | 病院                             | ・病院（病床数20床以上）で内科または外科を有する施設                                                            |
|       | 健診検査センター                       | ・健康診断を専門に実施する診療所                                                                       |
|       | 複数の診療所や調剤薬局等が集積する施設（クリニックモール等） | ・2以上の診療所の運営を目的とする施設                                                                    |
| 介護福祉  | 地域単位の高齢者支援・交流施設                | ・地域包括支援センター（高齢者よろず相談センター）<br>・老人福祉センター<br>・町内福祉村                                       |
| 子育て   | 市全域から利用される子育て関連施設              | ・児童発達支援センター<br>・地域子育て支援拠点事業を行う施設（子育て支援センター）                                            |
|       | 日常的な子育て関連施設                    | ・認定こども園、保育所、幼稚園、乳幼児一時預かり施設、放課後児童健全育成事業を行う施設（放課後児童クラブ）、子どもの家、地域子育て支援拠点事業を行う施設（つどいの広場）   |
| 商業    | 食料品や日用品を扱う大規模商業施設（1,000㎡超）     | ・物品販売業を営む店舗で、床面積が1,000㎡を超えるもので食料品や日用品を扱う施設                                             |
| 金融    | 決済や融資など窓口機能を有する金融機関            | ・銀行、信用金庫、農業協同組合、郵便局（ATM単独施設は除く）                                                        |



①平塚駅・市役所周辺

a) にぎわい・交流創出区域

- ・南の核、広域の玄関口として、平塚駅周辺の行政サービスの窓口を有する施設や金融機関を維持するとともに、さらなる利便性の向上とにぎわい創出のため、市全域から利用される交流施設・文化施設や高等教育施設（大学等）、大規模商業施設の維持・強化を図ります。また、市全域から利用される子育て関連施設や医療施設（健診検査センター）の強化を図ります。
- ・利便性の高い中心生活拠点の居住を支えるため、医療施設（クリニックモール等）、地域交流施設・文化施設、日常的な子育て関連施設の維持・強化と、地域単位の高齢者支援・交流施設の強化を図ります。

表 誘導施設と誘導方針

| 分類    | 誘導施設※1                                    | 誘導方針※2 |    |
|-------|-------------------------------------------|--------|----|
|       |                                           | 維持     | 強化 |
| 行政    | 身近な行政サービスの窓口を有する施設                        | ○      |    |
| 教育・文化 | 市全域から利用される交流施設・文化施設                       | ○      | ○  |
|       | 地域交流施設・文化施設                               | ○      | ○  |
|       | 広域的に利用される高等教育施設（大学等）                      | ○      | ○  |
| 医療    | 健診検査センター                                  |        | ○  |
|       | 複数の診療所や調剤薬局等が集積する施設（クリニックモール等）            | ○      | ○  |
| 介護福祉  | 地域単位の高齢者支援・交流施設                           |        | ○  |
| 子育て   | 市全域から利用される子育て関連施設                         |        | ○  |
|       | 日常的な子育て関連施設                               | ○      | ○  |
| 商業    | 食料品や日用品を扱う大規模商業施設（1,000 m <sup>2</sup> 超） | ○      | ○  |
| 金融    | 決済や融資など窓口機能を有する金融機関                       | ○      |    |

※1 具体的な該当施設については P71「表 誘導施設」参照

※2 維持のみ○…既存施設の存置（建替えや改修を含む）

強化のみ○…該当する既存施設がなく、新設や移転等による新規設置

維持と強化に○…既存施設の存置に加え、同じ分類の施設の新設や、既存施設の複合化・多機能化等による拡充

（例：既存の保育園の存置と、放課後児童クラブの新設を図る等）

## b) 公共施設群維持区域

- ・市内全域からの利用がある公共施設が集積する拠点として、中枢的な行政施設、市全域から利用される子育て関連施設を維持するとともに、病院や大規模商業施設、金融機関の維持を図ります。また、市全域から利用される交流施設・文化施設は、施設の改修による維持とあわせて、公共施設の再編による機能の複合化・多機能化により強化を図ります。
- ・利便性の高い中心生活拠点の居住を支えるため、地域単位の高齢者支援・交流施設や日常的な子育て関連施設の維持を図ります。

表 誘導施設と誘導方針

| 分類    | 誘導施設※1                     | 誘導方針※2 |    |
|-------|----------------------------|--------|----|
|       |                            | 維持     | 強化 |
| 行政    | 中枢的な行政施設                   | ○      |    |
| 教育・文化 | 市全域から利用される交流施設・文化施設        | ○      | ○  |
| 医療    | 病院                         | ○      |    |
| 介護福祉  | 地域単位の高齢者支援・交流施設            | ○      |    |
| 子育て   | 市全域から利用される子育て関連施設          | ○      |    |
|       | 日常的な子育て関連施設                | ○      |    |
| 商業    | 食料品や日用品を扱う大規模商業施設（1,000㎡超） | ○      |    |
| 金融    | 決済や融資など窓口機能を有する金融機関        | ○      |    |

※1 具体的な該当施設については P71「表 誘導施設」参照

※2 維持のみ○…既存施設の存置（建替えや改修を含む）

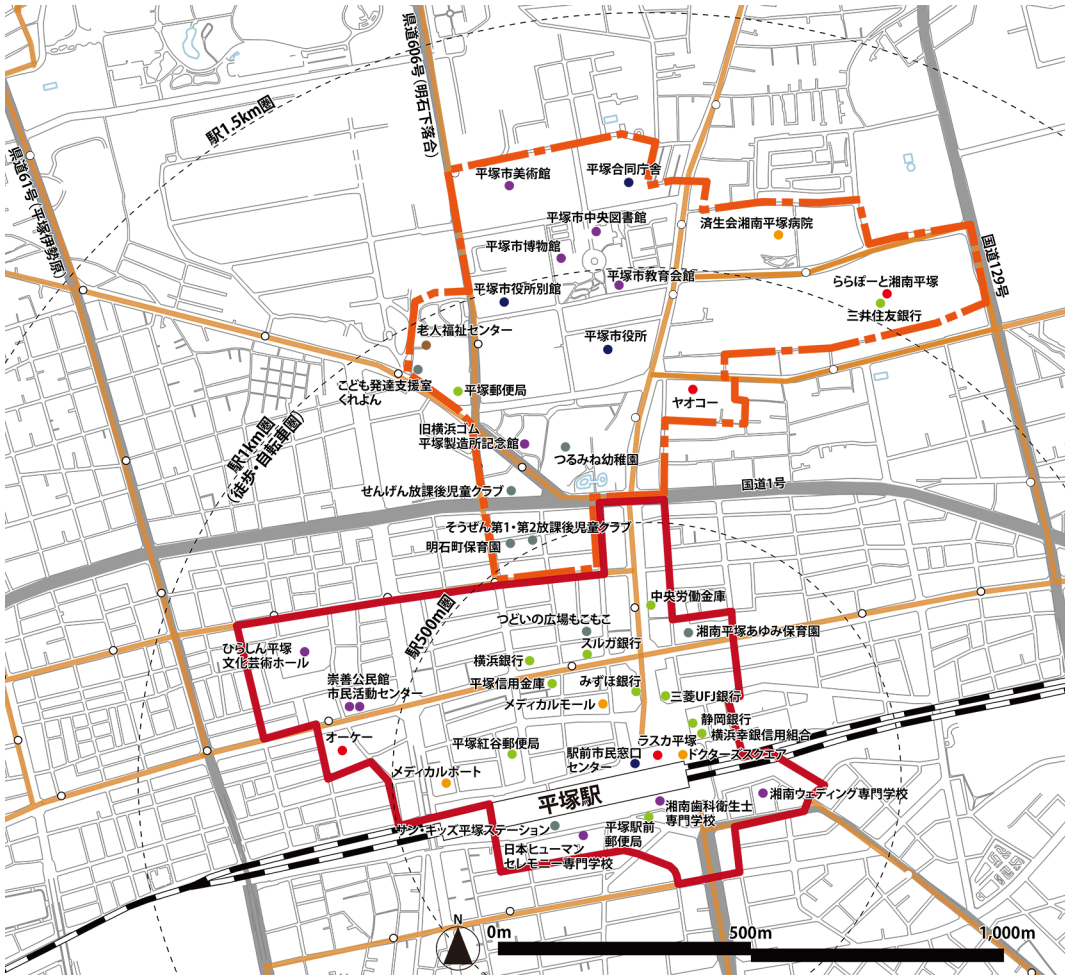
強化のみ○…該当する既存施設がなく、新設や移転等による新規設置

維持と強化に○…既存施設の存置に加え、同じ分類の施設の新設や、既存施設の

複合化・多機能化等による拡充

（例：既存の保育園の存置と、放課後児童クラブの新設を図る等）

図 都市機能誘導区域①平塚駅・市役所周辺と誘導施設の立地状況



| 凡例                                                                                         |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 都市機能誘導区域                                                                                   |                                   |
| <span style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> </span>                                | 平塚駅・市役所周辺<br>-にぎわい・交流創出区域         |
| <span style="border: 2px dashed orange; padding: 2px;"> </span>                            | 平塚駅・市役所周辺<br>-公共施設群維持区域           |
| <span style="border-bottom: 2px solid orange; display: inline-block; width: 20px;"></span> | バス路線                              |
| <span style="border-bottom: 2px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span>  | 鉄道                                |
| <span style="border-bottom: 2px solid gray; display: inline-block; width: 20px;"></span>   | 国道・主要地方道・都道府県道                    |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span>          | バス停                               |
| 都市機能分類<br>(□内は現況施設数)                                                                       |                                   |
| <span style="color: blue;">●</span>                                                        | 行政 [にぎわい・交流創出区域:1、公共施設群維持区域:3]    |
| <span style="color: purple;">●</span>                                                      | 教育・文化 [にぎわい・交流創出区域:6、公共施設群維持区域:5] |
| <span style="color: orange;">●</span>                                                      | 医療 [にぎわい・交流創出区域:3、公共施設群維持区域:1]    |
| <span style="color: brown;">●</span>                                                       | 介護福祉 [にぎわい・交流創出区域:0、公共施設群維持区域:1]  |
| <span style="color: teal;">●</span>                                                        | 子育て [にぎわい・交流創出区域:3、公共施設群維持区域:5]   |
| <span style="color: red;">●</span>                                                         | 商業 [にぎわい・交流創出区域:2、公共施設群維持区域:2]    |
| <span style="color: green;">●</span>                                                       | 金融 [にぎわい・交流創出区域:10、公共施設群維持区域:2]   |

※現況施設は、令和 6(2024)年 12 月現在、誘導施設に該当する施設

## ②ツインシティ大神地区

- ・市内外から利用される北の核、広域の玄関口として、大規模商業施設や金融機関などの生活利便施設、医療施設（クリニックモール等）を維持し、ツインシティ大神地区のまちづくりの進捗とあわせて新たな施設立地による強化を図ります。
- ・交通結節点における情報発信やにぎわい創出のため、市全域から利用される交流施設・文化施設や交流型情報ステーション等の地域交流施設・文化施設の強化を図ります。
- ・利便性の高い中心生活拠点の居住を支えるため、身近な行政サービスの窓口を有する施設や公民館等の地域交流施設・文化施設の維持、日常的な子育て関連施設の維持・強化、地域単位の高齢者支援・交流施設の強化を図ります。
- ・新たな施設は、ツインシティ大神地区地区計画の地区区分に応じて適正な施設立地を誘導し、新しい都市にふさわしいにぎわいの創出と地区内の生活利便性の向上を図ります。

表 誘導施設と誘導方針

| 分類    | 誘導施設※1                         | 誘導方針※2 |    |
|-------|--------------------------------|--------|----|
|       |                                | 維持     | 強化 |
| 行政    | 身近な行政サービスの窓口を有する施設             | ○      |    |
| 教育・文化 | 市全域から利用される交流施設・文化施設            |        | ○  |
|       | 地域交流施設・文化施設                    | ○      | ○  |
| 医療    | 複数の診療所や調剤薬局等が集積する施設（クリニックモール等） | ○      | ○  |
| 介護福祉  | 地域単位の高齢者支援・交流施設                |        | ○  |
| 子育て   | 日常的な子育て関連施設                    | ○      | ○  |
| 商業    | 食料品や日用品を扱う大規模商業施設（1,000㎡超）     | ○      | ○  |
| 金融    | 決済や融資など窓口機能を有する金融機関            | ○      | ○  |

※1 具体的な該当施設については P71「表 誘導施設」参照

※2 維持のみ○…既存施設の存置（建替えや改修を含む）

強化のみ○…該当する既存施設がなく、新設や移転等による新規設置

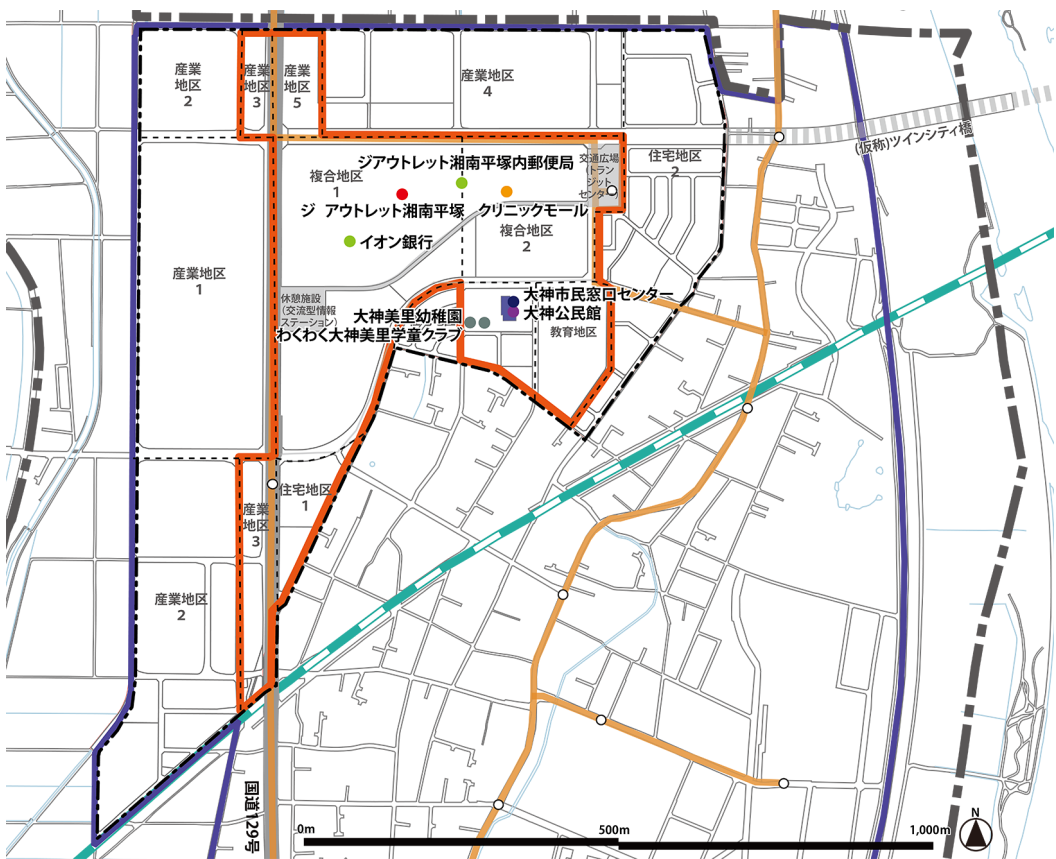
維持と強化に○…既存施設の存置に加え、同じ分類の施設の新設や、既存施設の

複合化・多機能化等による拡充

（例：既存の保育園の存置と、放課後児童クラブの新設を図る等）



図 都市機能誘導区域②ツインシティ大神地区と誘導施設の立地状況



凡例

都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域
- ツインシティ大神地区地区計画区域  
ツインシティ大神地区土地区画整理事業区域
- 地区計画 地区の区分
- 市街化区域界 市域界
- バス路線 ○ バス停 新幹線
- 国道・主要地方道・都道府県道
- 未整備部分

都市機能分類

- (□内は現況施設数)
- 行政 [1]
  - 教育・文化 [1]
  - 医療 [1]
  - 介護福祉 [0]
  - 子育て [2]
  - 商業 [1]
  - 金融 [2]

※現況施設は、令和 6(2024)年 12 月現在、誘導施設に該当する施設

### ③旭地区周辺

- ・地域医療福祉拠点として、整備予定の病院や地域単位の高齢者支援・交流施設を維持します。
- ・旭地域だけでなく西部地域等からの利用を想定した地域生活拠点として、利便性の向上とにぎわい創出のため、金融機関や地域交流施設・文化施設、日常的な子育て関連施設を維持するとともに、大規模商業施設の維持・強化、多世代の交流、子育てやテレワークの支援などのにぎわいを創出する地域交流施設・文化施設や子育て関連施設の強化を図ります。
- ・身近な行政サービスの窓口を有する施設、地域交流施設・文化施設、日常的な子育て関連施設など公共施設については、周辺の金目川水系の水害リスクのある施設からの機能移転など、拠点としての機能強化とあわせて災害リスクへの対応も図ります。
- ・浸水想定区域の商業施設においては災害リスクの周知により防災対策を促し、防災機能の強化を図ります。

表 誘導施設と誘導方針

| 分類    | 誘導施設※1                                     | 誘導方針※2 |    |
|-------|--------------------------------------------|--------|----|
|       |                                            | 維持     | 強化 |
| 行政    | 身近な行政サービスの窓口を有する施設                         |        | ○  |
| 教育・文化 | 地域交流施設・文化施設                                | ○      | ○  |
| 医療    | 病院                                         | ○      |    |
| 介護福祉  | 地域単位の高齢者支援・交流施設                            | ○      |    |
| 子育て   | 日常的な子育て関連施設                                | ○      | ○  |
| 商業    | 食料品や日用品を扱う大規模商業施設 (1,000 m <sup>2</sup> 超) | ○      | ○  |
| 金融    | 決済や融資など窓口機能を有する金融機関                        | ○      |    |

※1 具体的な該当施設については P71「表 誘導施設」参照

※2 維持のみ○…既存施設の存置（建替えや改修を含む）

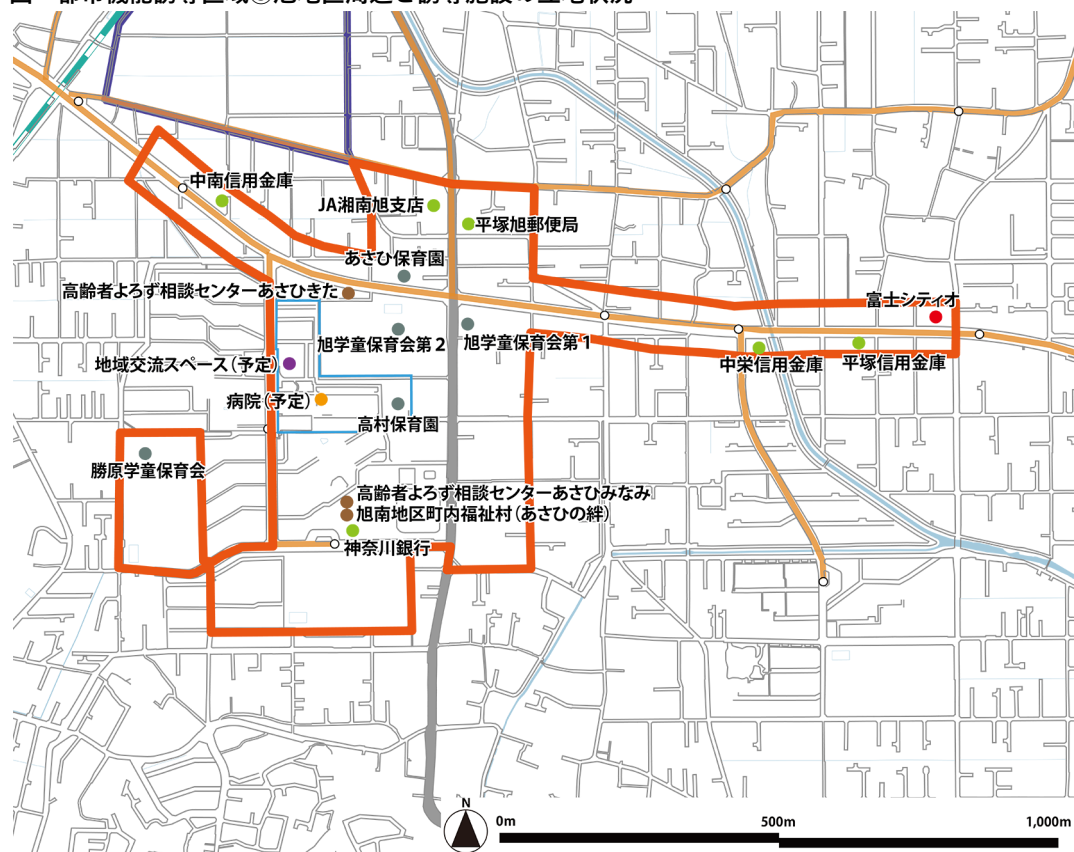
強化のみ○…該当する既存施設がなく、新設や移転等による新規設置

維持と強化に○…既存施設の存置に加え、同じ分類の施設の新設や、既存施設の

複合化・多機能化等による拡充

（例：既存の保育園の存置と、放課後児童クラブの新設を図る等）

図 都市機能誘導区域③旭地区周辺と誘導施設の立地状況



## 凡例

## 都市機能誘導区域

-  都市機能誘導区域  
 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  
 (事業整備区域)  
 市街化区域界  
 バス路線       バス停  
 国道・主要地方道・都道府県道

## 都市機能分類

(□内は現況施設数)

- 行政 [0]
- 教育・文化[1(予定)]
- 医療 [1(予定)]
- 介護福祉 [3]
- 子育て [5]
- 商業 [1]
- 金融 [6]

※現況施設は、令和 6(2024)年 12 月現在、誘導施設に該当する施設

#### ④真田・北金目地区

- ・地域生活拠点としての利便性向上のため、大規模商業施設の維持・強化や医療施設（クリニックモール等）の維持とともに、身近な行政サービスの窓口を有する施設や、地域交流施設・文化施設、地域単位の高齢者支援・交流施設、日常的な子育て関連施設の強化を図ります。
- ・地域単位の高齢者支援・交流施設は、周辺の金目川水系の水害リスクのある施設からの機能移転など、拠点としての利便性向上とあわせて災害リスクへの対応も図ります。
- ・東海大学は、地域との連携により、生涯学習や地域住民の交流など広域的に利用される高等教育施設（大学）として維持・強化を図ります。
- ・浸水想定区域の商業施設においては災害リスクの周知により防災対策を促し、防災機能の強化を図ります。
- ・隣接する秦野市の都市機能誘導区域に立地する金融機関の維持が図られているため、一体の拠点として生活利便性の確保を図ります。（\*1）
- ・新たな施設の誘導は、真田地区地区計画や真田・北金目地区地区計画の地区区分に応じて適正な施設立地を誘導し、東海大学前駅周辺の拠点として周辺環境と調和したにぎわいの創出と利便性の向上を図ります。

表 誘導施設と誘導方針

| 分類    | 誘導施設※1                         | 誘導方針※2 |      |
|-------|--------------------------------|--------|------|
|       |                                | 維持     | 強化   |
| 行政    | 身近な行政サービスの窓口を有する施設             |        | ○    |
| 教育・文化 | 地域交流施設・文化施設                    |        | ○    |
|       | 広域的に利用される高等教育施設（大学等）           | ○      | ○    |
| 医療    | 複数の診療所や調剤薬局等が集積する施設（クリニックモール等） | ○      |      |
| 介護福祉  | 地域単位の高齢者支援・交流施設                |        | ○    |
| 子育て   | 日常的な子育て関連施設                    |        | ○    |
| 商業    | 食料品や日用品を扱う大規模商業施設（1,000㎡超）     | ○      | ○    |
| 金融    | 決済や融資など窓口機能を有する金融機関            | （*1）   | （*1） |

※1 具体的な該当施設については P71「表 誘導施設」参照

※2 維持のみ○…既存施設の存置（建替えや改修を含む）

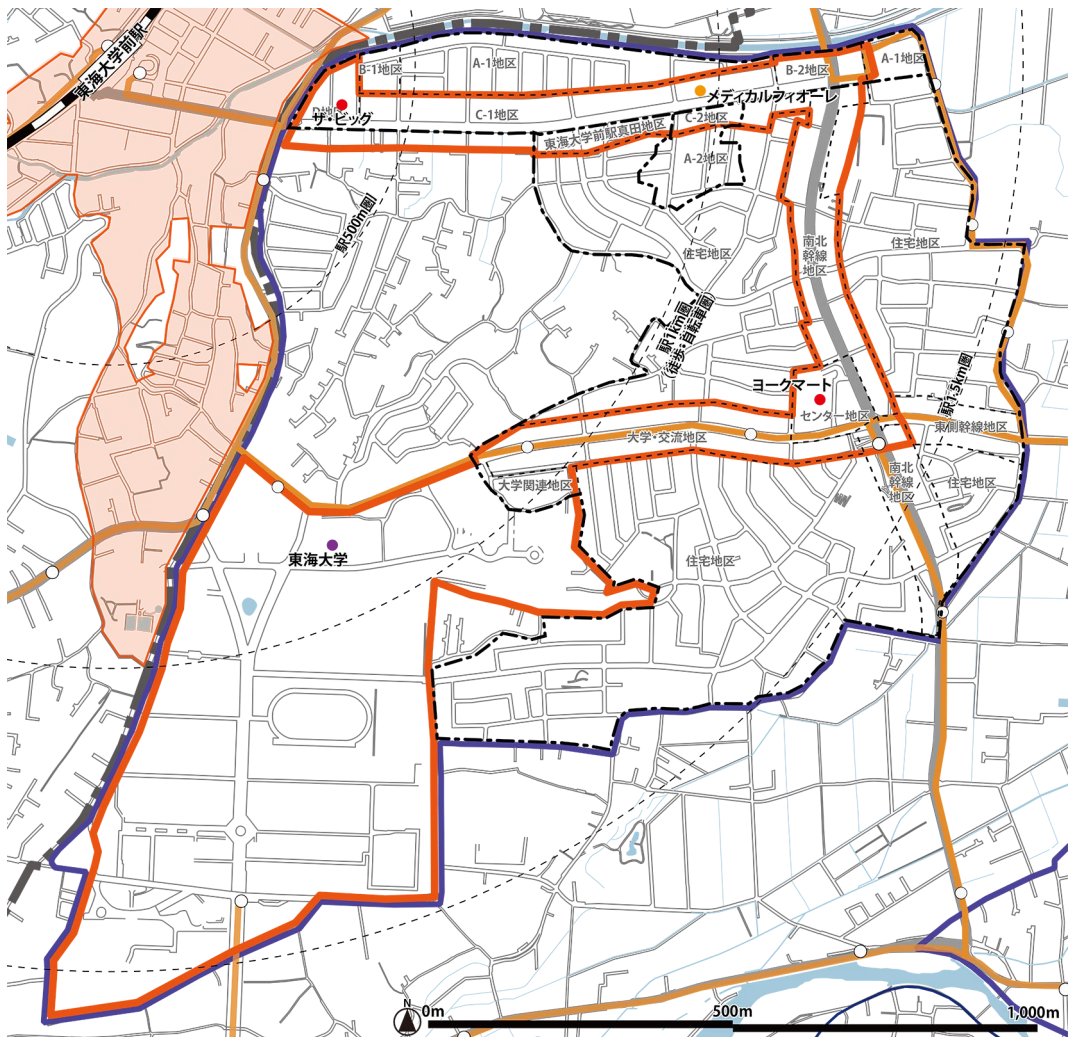
強化のみ○…該当する既存施設がなく、新設や移転等による新規設置

維持と強化に○…既存施設の存置に加え、同じ分類の施設の新設や、既存施設の複合化・多機能化等による拡充

（例：既存の保育園の存置と、放課後児童クラブの新設を図る等）



図 都市機能誘導区域④真田・北金目地区と誘導施設の立地状況



凡例

都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域
- 真田・北金目地区地区計画区域
- 真田地区地区計画区域
- 地区計画 地区の区分
- 秦野市の都市機能誘導区域 (東海大学前駅周辺地区)
- 市街化区域界
- バス路線 ○ バス停
- 鉄道
- 国道・主要地方道・都道府県道

都市機能分類

([]内は現況施設数)

- 行政 [0]
- 教育・文化[1]
- 医療 [1]
- 介護福祉 [0]
- 子育て [0]
- 商業 [2]
- 金融 [0]

※現況施設は、令和 6(2024)年 12 月現在、誘導施設に該当する施設

## 2 居住誘導区域

### (1) 基本的な考え方

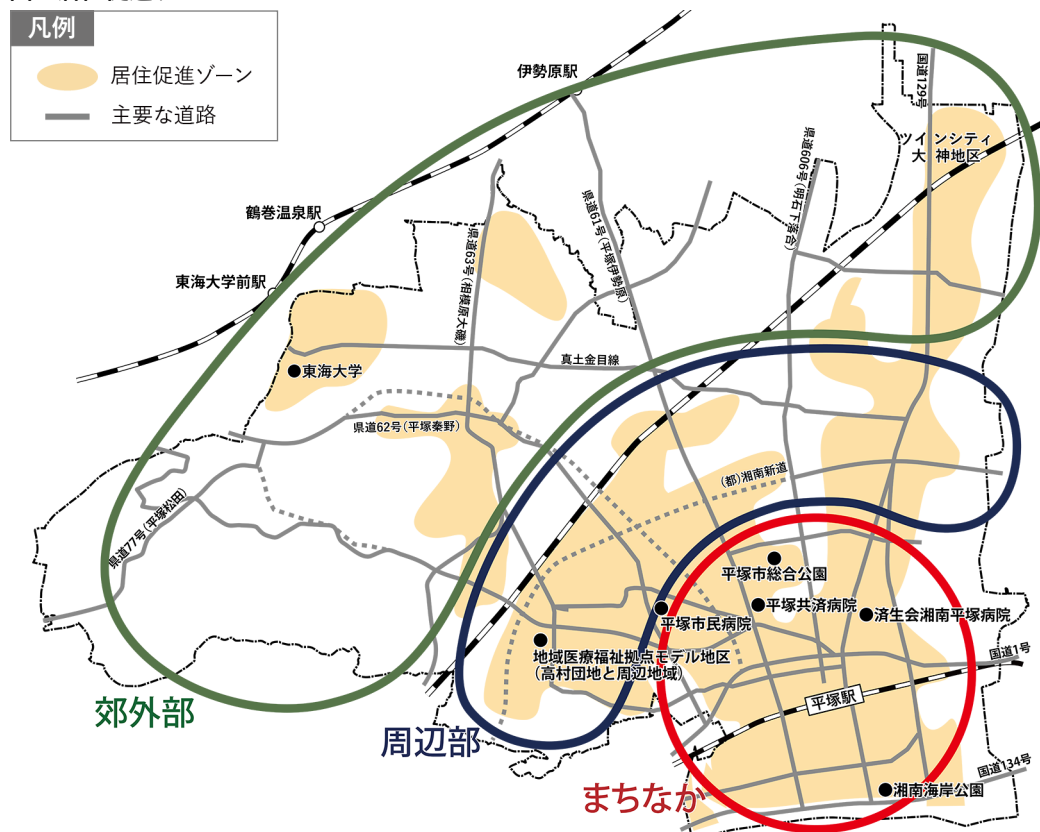
#### ① 居住誘導区域設定の考え方

- ・「第II章1(2) 方針1－多様な住まいの誘導」に示す居住促進ゾーン内に居住誘導区域を定め、居住人口の密度を維持しつつ都市機能・サービスの持続性を確保し、都市の活力を高めます。
- ・居住誘導区域は、多様な都市機能が集積する地域や良好な居住環境の計画開発住宅地など、利便性や安全性、都市基盤の整備状況を踏まえて、快適に住み続けられる市街地の範囲内に設定します。
- ・居住誘導区域を定めない地域については、産業振興や自然と調和した居住環境の維持を重視し、拠点地域にアクセスしやすく安全なまちの実現を図ります。

#### ② 居住促進ゾーンにおけるエリア特性に応じた適切な密度と居住誘導の考え方

- ・まちなかでは、生活利便性を維持・向上させ、にぎわいと活力のある都市的なライフスタイルが実現できる高密度な住まいの誘導を図ります。
- ・周辺部では、団地再生や空き家の利活用など市街地環境の改善を図りながら、多様な住宅形式が混在する中密度な住まいの誘導を図ります。
- ・郊外部では、計画開発住宅地の整った市街地環境を活かし、ゆとりあるライフスタイルが実現できる比較的低密度な住まいの誘導を図ります。

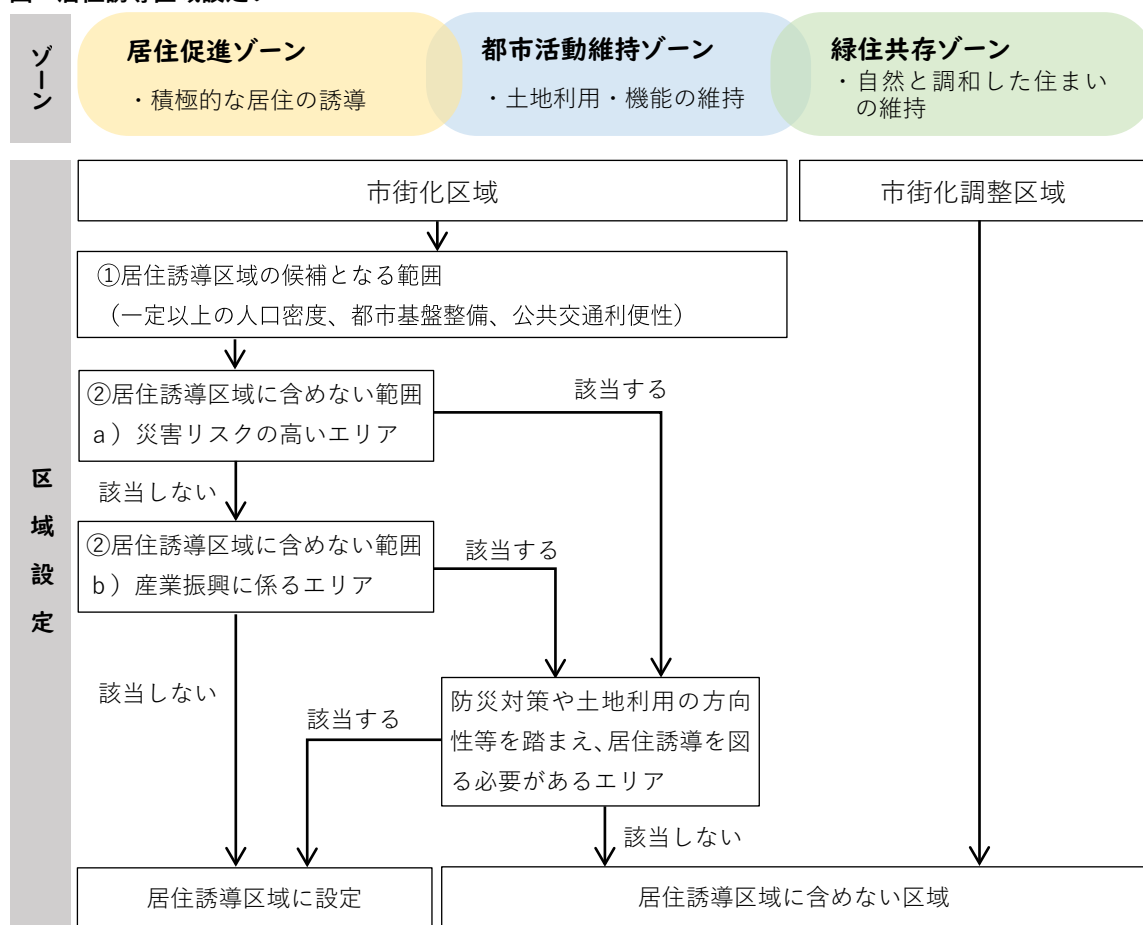
図 居住促進ゾーン



## (2) 居住誘導区域の設定

- ・都市再生特別措置法や都市計画運用指針では、居住誘導区域に含めない区域や地域の状況に応じて判断する区域等が位置づけられており、これに基づき区域を設定します。
- ・居住誘導区域は、居住促進ゾーンや都市活動維持ゾーン、緑住共存ゾーンの区域の精緻化を図ったうえで、居住促進ゾーンに設定します。
- ・居住誘導区域を定めることとされている市街化区域から、居住促進ゾーンに設定する居住誘導区域の候補となる範囲（①）を抽出し、その中から都市活動維持ゾーンとして、災害リスクや産業振興に係る土地利用の状況などにより居住誘導区域に適さない範囲（②居住誘導区域に含めない範囲）を明確化し、区域を設定します。

図 居住誘導区域設定フロー



※居住誘導区域への誘導は、長期的な視点で緩やかに誘導を図るもので、強制するものではありません。

### ① 居住誘導区域の候補となる範囲

- ・本市の市街化区域は、比較的人口密度が低い郊外部でも 40 人/ha を超えている地域が多いなど、将来においても一定以上の人口密度が維持される見込みとなっています。
- ・郊外部において土地区画整理事業等の計画的な市街地整備を行ってきた経緯があります。
- ・公共交通網が市街化区域をカバーし、その沿道には主要な都市機能が分布するなど、生活利便性が高い市街地が形成されています。
- ・こうしたことから、居住誘導区域の候補となる範囲は、市街化区域全域とします。

## ②居住誘導区域に含めない範囲

### a) 災害リスクの高いエリア

- ・建物倒壊など「生命」と「財産（住居）」に危害が生じるおそれのある範囲など、災害リスクの高い場所は居住誘導区域には含めないこととします。
- ・法や運用指針において、居住誘導区域に含まない、原則含まない、総合的に勘案して判断、慎重に判断することが望ましいとされている区域が示されており、これを踏まえて下表のように設定します。
- ・水害や土砂災害などハザードマップ等により位置や境界が明示できるものを対象に、災害リスクの高さに応じて誘導区域の設定を行います。
- ・災害リスクの高い範囲は、洪水などの浸水については、近年の集中豪雨等による災害発生状況を踏まえて、比較的発生頻度が高く、河川改修や堤防整備などハード対策の基本となる「計画規模」の浸水想定区域を対象とします。また、住宅における2階（3m以上）への浸水や、浸水や土砂による家屋倒壊等の危険性がある範囲を居住誘導区域に含めないこととします。

表 災害種別と居住誘導区域に含めない範囲

| 災害種別・区域 |                |                           | 対象とする<br>災害規模<br>(※1)                      | 居住誘導区域に<br>含めない範囲                      | 法・運用指針<br>による記載 |
|---------|----------------|---------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|
| 浸水      | 洪水             | 浸水想定区域                    | 計画規模                                       | 浸水深3 m以上                               | 総合的に<br>勘案して判断  |
|         |                | 家屋倒壊等氾濫想定区域<br>(河岸浸食・氾濫流) | 想定最大規模<br>(※2)                             | 当該区域全域                                 |                 |
|         | 内水             | 浸水想定区域                    | 計画規模                                       | 浸水深3 m以上                               |                 |
|         | 高潮             | 浸水想定区域                    | 想定最大規模<br>(※2)                             | 浸水深3 m以上                               |                 |
|         |                | 家屋倒壊等氾濫想定区域<br>(氾濫流・越波)   |                                            | 当該区域全域                                 |                 |
|         | 津波             | 浸水想定区域                    | 計画規模                                       | 浸水深2 m以上                               |                 |
|         | ため池            | 浸水想定区域                    | 想定最大規模                                     | 浸水深3 m以上<br>(※3)                       |                 |
| 土砂      | 土砂災害警戒区域       |                           | —                                          | —<br>(居住誘導区域に含める)                      | 総合的に<br>勘案して判断  |
|         | 土砂災害特別警戒区域     |                           |                                            | 当該区域全域                                 | 含まない            |
|         | 急傾斜地崩壊危険区域     |                           |                                            | 当該区域全域<br>(対策工事実施済みの場合は<br>居住誘導区域に含める) | 含まない            |
|         | 災害危険区域<br>(※4) |                           |                                            | 当該区域全域<br>(対策工事実施済みの場合は<br>居住誘導区域に含める) | 原則含まない          |
|         | 大規模盛土造成地       |                           |                                            | —<br>(居住誘導区域に含める)                      | —               |
| 地震      |                |                           | —<br>(影響範囲等の位置や境界の明示が<br>困難なため区域設定では考慮しない) | —                                      |                 |

※1 洪水等が発生する雨量に関する規模や発生頻度を示す。詳細は P92 を参照。

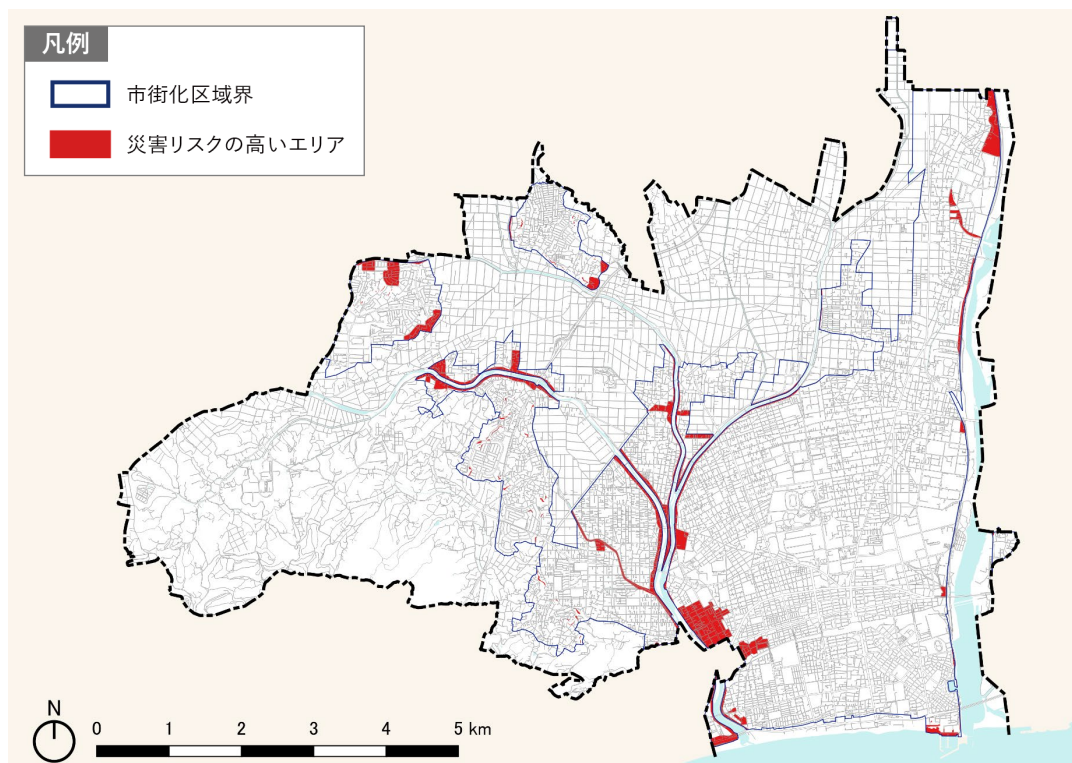
※2 計画規模のデータが無い場合、想定最大規模のデータを使用。

※3 浸水深3m以上のデータが無い場合2m以上のデータを使用。

※4 平塚市建築基準条例で急傾斜地崩壊危険区域を指定。



図 災害リスクが高く居住誘導区域に含めない範囲



#### コラム 災害の規模—「想定最大規模・計画規模とは？」

洪水における「計画規模」は、河川を整備するときに使う基準とする降雨量の想定で、1年の間に発生する確率は1%程度としています。

ゲリラ豪雨の増加等、計画規模以上の降雨量による災害が発生したことから、平成27(2015)年に水防法が改正され、予測することができる最大規模の降雨量を「想定最大規模」とし、これによる浸水が想定される区域を浸水想定区域図として公表することとなりました。あわせて、家屋等の倒壊・流出をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸浸食の発生することが想定される区域も公表しています。想定最大規模の降雨は、1年の間に発生する確率は0.1%以下で、計画規模を大きく上回る自然現象(降雨量)を対象としており、河川の堤防整備などハードで対応しきれないため、ソフト(避難)による対応をあわせて取り組むことが求められます。



## b) 産業振興に係るエリア

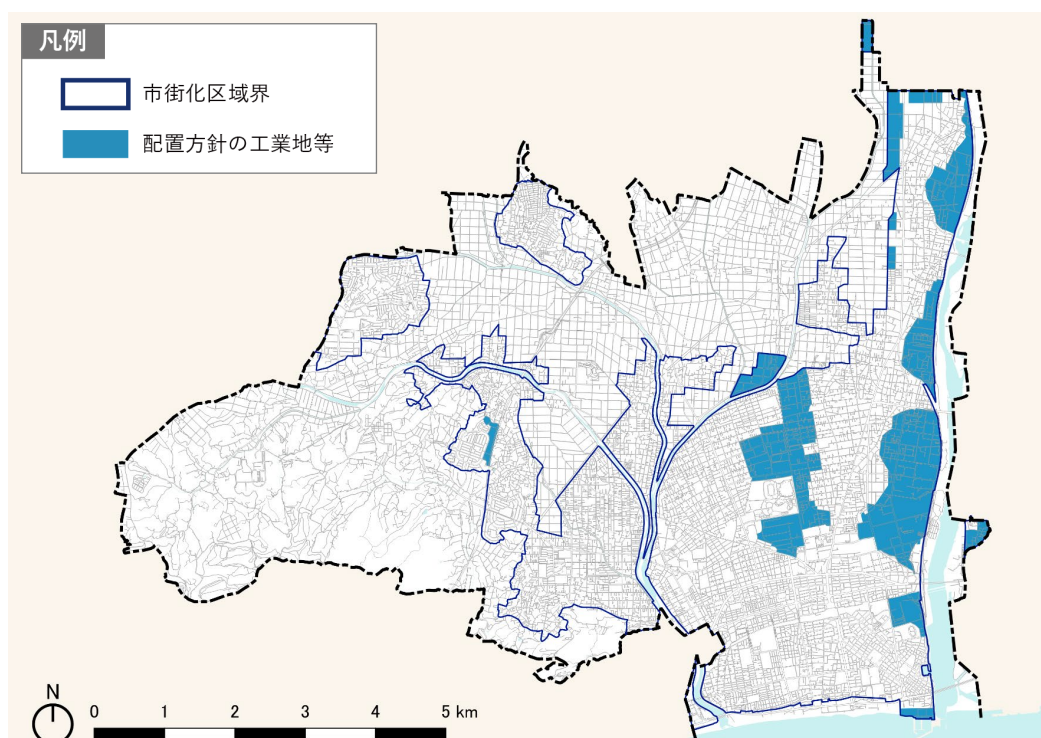
- ・平塚市都市マスタープラン（第２次）の土地利用の配置方針で「工業地」としている場所を基本に、工業系用途地域や地区計画等により工場等集積のために住宅が制限されている場所、その他産業振興に係る土地利用の区域は居住誘導区域に含めないこととします。
- ・土地利用の配置方針と異なる状態で、工業系または住居系土地利用の一定の集積がある場合、周辺の用途地域や土地利用との連担性を加味して区域設定の判断を行います。

図 平塚市都市マスタープラン（第2次）における土地利用の配置方針図



出典：平塚市「平塚市都市マスタープラン(第2次) 平成20(2008)年」

図 産業振興に係るエリアで居住誘導区域に含めない範囲



### (3) 居住誘導区域

- ・ 居住誘導区域に含めない災害リスクと産業振興の観点に加え、土地利用の状況等を踏まえた個別判断により次のように居住誘導区域を設定します。
- ・ 居住誘導区域内にも、発生頻度の低い想定最大規模の水害による浸水被害が想定される範囲など一定の災害リスクがあります。そのため、安全への配慮を周知し、防災意識の醸成を図るエリアを設定するとともに、インフラ整備等の防災対策を進めるなど、災害リスクを踏まえた居住誘導や土地利用を推進します。（「第Ⅳ章 防災指針」参照）

図 居住誘導区域

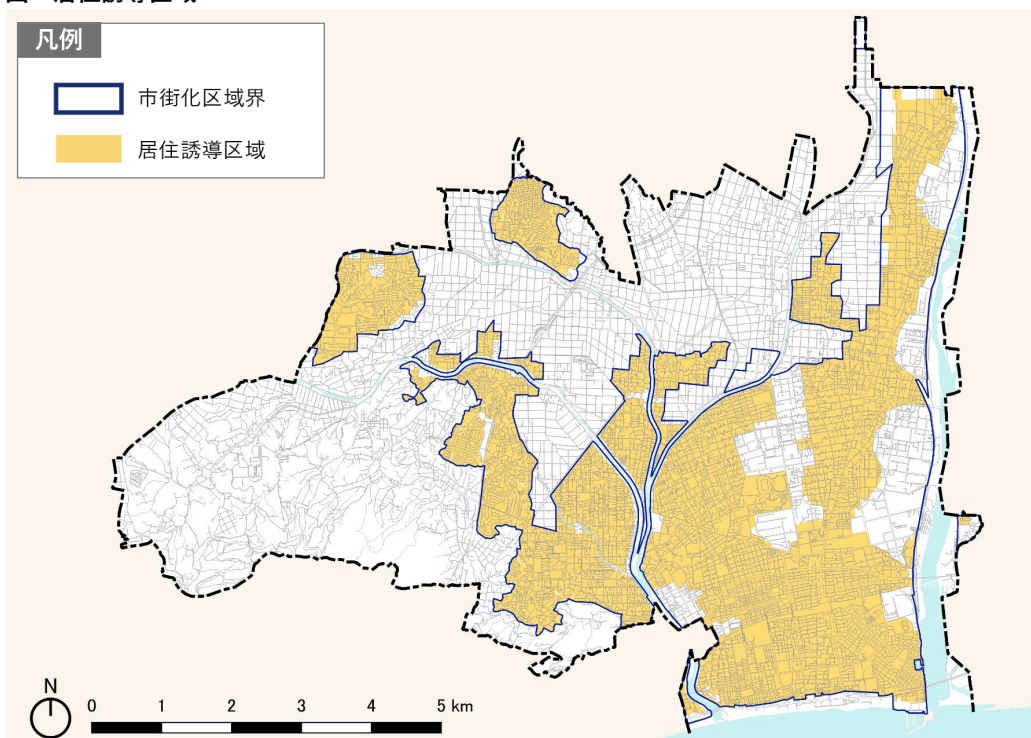
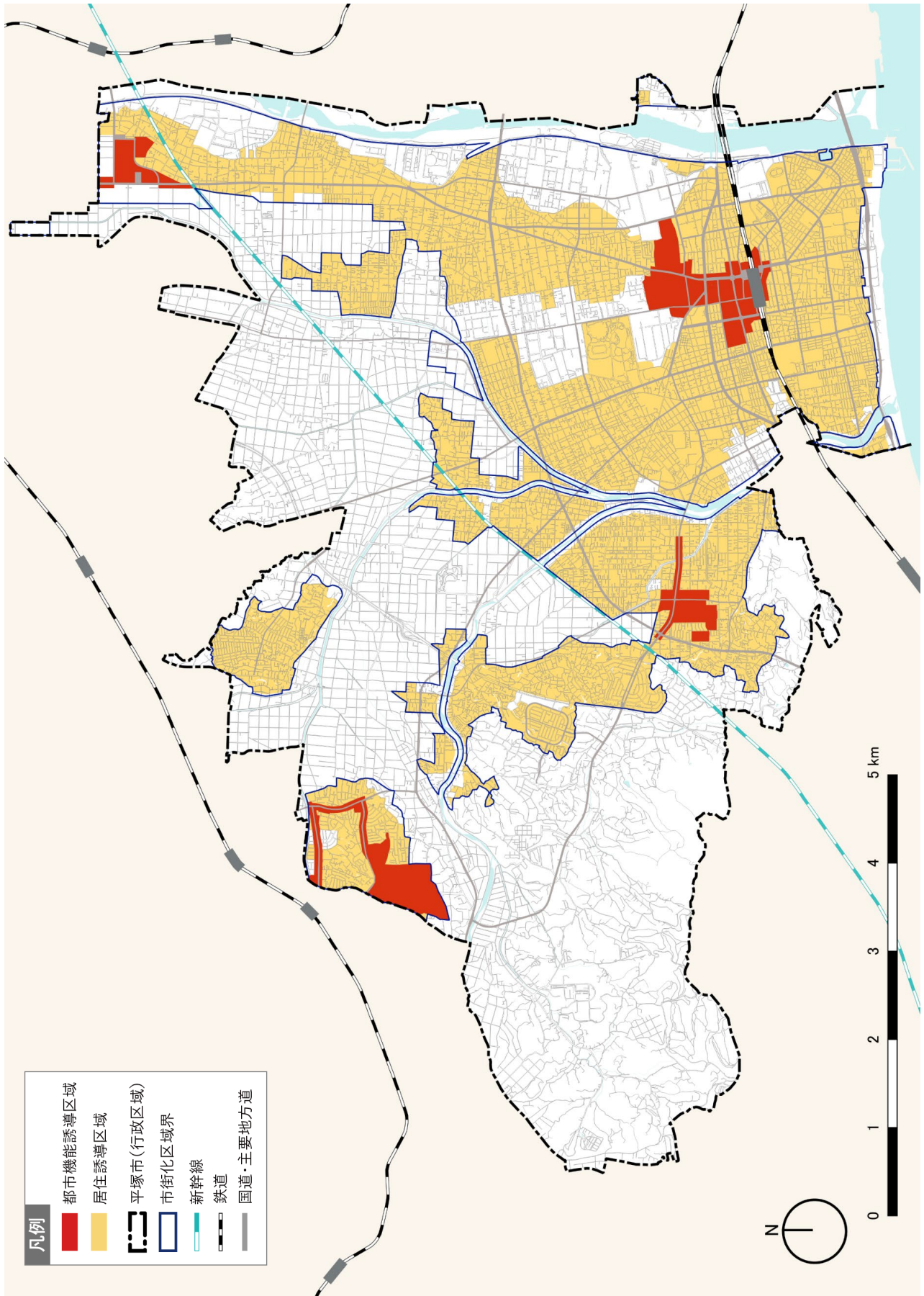




図 総括図（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）



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

---



# 第Ⅳ章 防災指針

---

- 1 基本的な考え方
- 2 現状分析
- 3 防災まちづくりの方針
- 4 具体的な取組

## <防災指針>

安心・安全に暮らし働き続けられるまちづくりに向けて、本市の災害リスクの現状や課題を踏まえ、必要な防災・減災対策を計画的に進めていくための防災指針を示します。

### 1 基本的な考え方

- (1) 防災指針について
- (2) 防災指針の基本的な考え方

### 2 現状分析

- (1) 対象とする災害とリスク
- (2) 災害リスクの状況と課題

### 3 防災まちづくりの方針（災害リスクを踏まえたまちづくり）

第II章に示す立地適正化計画における防災まちづくりに関する方針

#### (1) 基本的な取組の方針

①基本方針

②災害配慮重点区域の設定と  
居住の誘導

#### (2) 取組の方針

●災害種別ごとの  
取組の方向性

●災害配慮重点区域  
における取組の  
方向性

●拠点における  
取組の方向性

### 4 具体的な取組

- (1) 具体的な取組
- (2) 各主体の役割

## 1 基本的な考え方

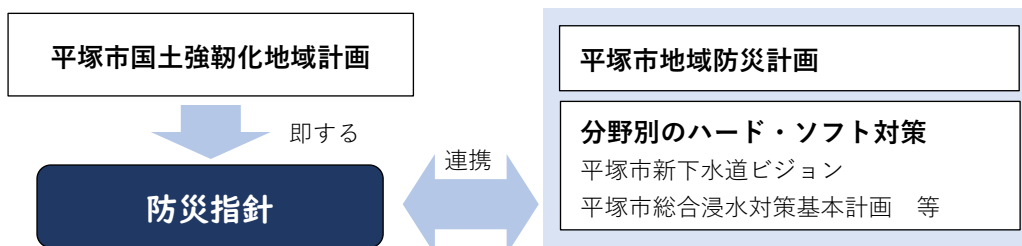
### (1) 防災指針について

近年、大規模な地震や大雨、台風などにより、生命や財産、社会経済に甚大な被害が生じています。このような自然災害に対応し、安心・安全なまちづくりの推進を図るため、令和2（2020）年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に「防災指針」を定めることとなりました。防災指針は、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能確保を図るための指針です。

本市においても、相模川で過去最高水位を観測した令和元（2019）年10月の台風第19号（東日本台風）や、金目川で氾濫危険水位を大きく超過した令和3（2021）年7月の大雨などによって一定程度の被害が発生しました。今後も頻発・激甚化が想定される自然災害に対応していくため、市民・企業・行政が地域の災害リスクを自覚するとともに、災害リスクを踏まえたまちづくりの方向性を共有し、連携して取組を進めていくことが重要です。

なお、防災指針に示す取組については、本市の国土強靱化地域計画などの関連計画と連携して、防災・減災に係る施策を計画的に推進することとします。

図 防災指針の位置づけ



### (2) 防災指針の基本的な考え方

本市は相模湾に面し、北西部には丘陵地が平野部を囲むように位置します。相模川が市の東側、金目川水系河川が市内中央部を流れ、沿川には市街地が広がります。相模川沿いの市街地には工業団地が広がり、丘陵地の一部には住宅地が開発されています。

近年の集中豪雨の頻発化により、雨水流出など浸水による都市の被害が発生しています。

洪水や内水（雨水出水）、津波など想定される災害リスクと居住誘導区域に関して、居住促進の観点から生命・財産へ危害が及ぶ範囲と、それが起こる頻度で絞って居住誘導区域を設定していますが、居住誘導区域外でも現に多くの市民が居住しています。

本市の防災指針では、居住誘導区域における災害リスクに対する防災・減災対策のみならず、居住誘導区域に含まない災害リスクの高いエリアや産業振興を図るエリアについても、より安全に暮らし働くことができる市街地環境としていくための取組を計画的に実施します。

## 2 現状分析

### (1) 対象とする災害とリスク

#### ① 対象とする災害

- ・ 下表の災害を対象とし、浸水想定区域などのハザード情報と都市の状況を重ね合わせ、垂直避難の可能性や要配慮者利用施設の状況など災害リスクの分析を行います。
- ・ 居住誘導区域設定の基本とした比較的発生頻度の高い計画規模と、発生頻度の低いものの浸水被害が最も大きい想定最大規模のデータを比較し、頻度による浸水想定の違いについて整理します。

表 ハザード情報と都市の状況の重ね合わせ分析

|    | 災害種別                    | 災害規模                    | 災害情報                                                                       | 都市の状況                       |
|----|-------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 浸水 | 洪水<br>(外水氾濫)            | 計画規模・<br>想定最大規模<br>(※1) | ○相模川水系と金目川水系<br>の以下の情報<br>浸水の深さ<br>浸水継続時間(※2)<br>家屋倒壊等氾濫想定区域<br>(河岸浸食、氾濫流) | 平屋・建物用途<br>要配慮者利用施設<br>木造建物 |
|    | 内水<br>(内水氾濫)            | 計画規模・<br>想定最大規模<br>(※3) | 浸水の深さ                                                                      | 平屋・建物用途<br>要配慮者利用施設         |
|    | 高潮                      | 想定最大規模                  | 浸水の深さ<br>家屋倒壊等氾濫想定区域<br>(氾濫流、越波)                                           | 平屋・建物用途<br>要配慮者利用施設         |
|    | 津波                      | 計画規模・<br>想定最大規模<br>(※4) | 浸水の深さ                                                                      | 木造建物<br>要配慮者利用施設            |
|    | ため池                     | 想定最大規模                  | 浸水の深さ                                                                      | 平屋・建物用途<br>要配慮者利用施設         |
| 土砂 | 土砂災害警戒区域・<br>土砂災害特別警戒区域 | —                       | 区域位置(土石流、急傾斜地)                                                             | 要配慮者利用施設                    |
|    | 急傾斜地崩壊危険区域              | —                       | 区域位置                                                                       |                             |
|    | 大規模盛土造成地                | —                       | 区域位置                                                                       |                             |
|    | 地震(※5)                  | —                       | 揺れやすさ、液状化危険度                                                               | 要配慮者利用施設                    |

※1 洪水等が発生する雨量について、洪水対策等に関する計画の基本となる降雨量(計画規模)と想定し得る最大規模の降雨量(想定最大規模)を設定し、水害のハザードマップを作成している。降雨量の規模に係る年超過確率は水系ごとに異なり、金目川水系の計画規模は1/100(1.00%)、想定最大規模は1/1,000(0.10%)であり、相模川水系の計画規模は1/150(0.67%)、想定最大規模は1/1,000(0.10%)となる。年超過確率とは、1年間に想定される規模の降雨や洪水が発生する確率のことを言う。

※2 相模川水系の浸水継続時間のデータは想定最大規模のみ存在。

※3 計画規模の雨量は公共下水道事業計画で定めている51mm/hとし、想定最大規模の雨量は153mm/h(国土交通省の示す関東の最大降雨量)としている。

※4 津波の計画規模は、大正型関東地震より設定し、想定最大規模は元禄関東地震タイプと国府津ー松田断層帯地震の連動地震と相模トラフ沿いの海溝型地震(西側モデル)と同等の規模としている。

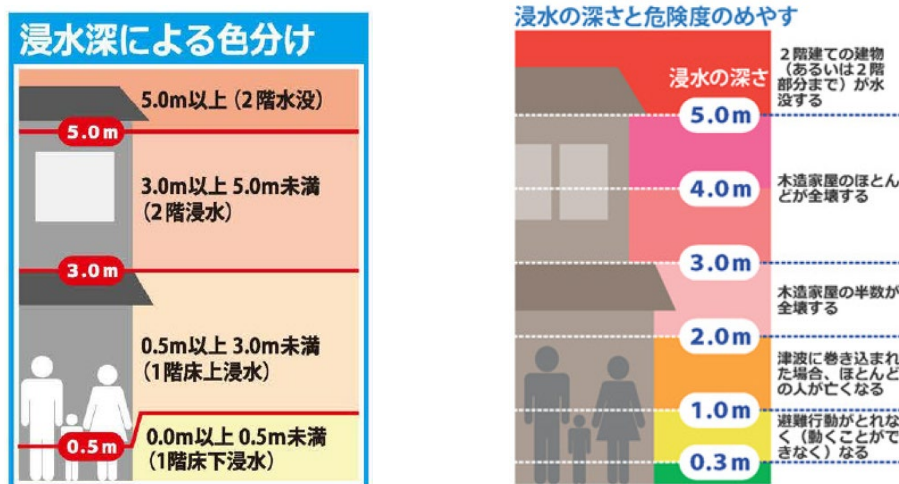
※5 対象とする地震は大正型関東地震とする。



## ②災害別のリスク

| 災害種別          |                         | リスク                                                                                                                                |
|---------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 浸水            | 洪水<br>(外水氾濫)            | 豪雨により河川の水があふれる現象で、浸水深が3.0mを超える場合、一般的な家屋では2階床まで浸水するおそれがあり、垂直避難が困難となります。また、堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸浸食により家屋が倒壊・流出するおそれがある範囲を家屋倒壊等氾濫想定区域と言います。 |
|               | 内水<br>(内水氾濫)            | 豪雨により下水道などから水があふれる現象で、洪水による浸水と比べると浸水深、流速は大きくない場合が多いですが、河川から離れた地域でも浸水被害の発生や降雨から浸水被害が発生するまでの時間が短い場合があります。                            |
|               | 高潮                      | 台風等の来襲に伴い発生する現象で、潮位が急激に上昇することが多く、越波による被害が発生する場合があります。                                                                              |
|               | 津波                      | 大地震により大量の海水が押し寄せる現象で、浸水深0.3m以上では屋外での避難行動が困難となります。<br>浸水深2.0m以上となると木造建物の倒壊・流出のおそれがあり、木造住宅等では屋内の垂直避難ができない状況となります。                    |
|               | ため池<br>(決壊による浸水)        | 大地震などによりため池が決壊した場合の浸水被害で、極めて短時間で氾濫水が到達するおそれがあります。                                                                                  |
| 土砂            | 土砂災害警戒区域・<br>土砂災害特別警戒区域 | 豪雨や地震による土石流やがけ崩れ、地滑りなどにより、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがある範囲を土砂災害警戒区域（イエローゾーン）とし、この中で著しい危害が生じるおそれのある範囲を土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）としています。            |
|               | 急傾斜地崩壊危険区域              | 豪雨や地震などの影響によって急激に斜面が崩れ落ちる現象で甚大な被害が生じる区域を言います。                                                                                      |
|               | 大規模盛土造成地<br>(滑動崩落)      | 谷や斜面に盛土した造成宅地で、豪雨や地震により斜面のひとまとまりのブロックがすべったり崩れたりする現象で甚大な被害が生じるおそれがあります。                                                             |
| 地震（揺れやすさ、液状化） |                         | 大地震により建物の倒壊などの甚大な被害が生じるおそれがあります。また、地盤全体が液体状になる現象を液状化と言い、地面が水や砂だらけになり、地中構造物の破損や建物倒壊などの被害が生じます。                                      |

図 洪水（左）と津波（右）による浸水深とリスク



出典：平塚市「相模川水系洪水ハザードマップ 令和4(2022)年6月」

「津波ハザードマップ 平成29(2017)年3月」

## (2) 災害リスクの状況と課題

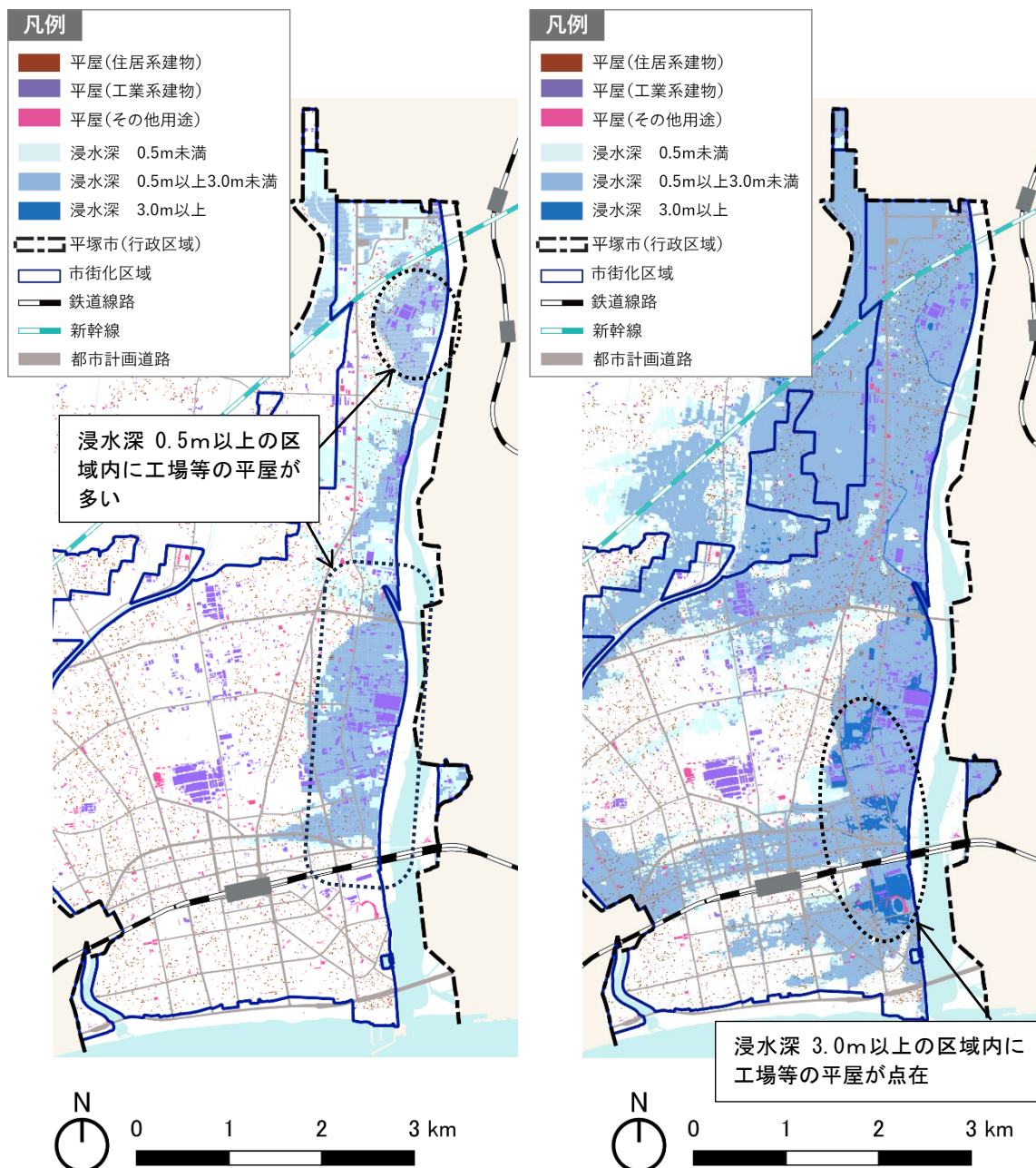
## ①洪水

## 【浸水の深さ×平屋・建物用途】

## α) 相模川水系

- ・計画規模では浸水深 0.5m以上の区域が JR 東海道本線以北の相模川沿いに分布することに対し、想定最大規模では、浸水深 0.5m以上の区域が広範囲にわたっており、特に渋田川沿いや国道 1 号沿いにまで広がっています。また、一般的な住宅の 2 階以上への浸水が想定される浸水深 3.0m以上の区域が相模川沿いの一部で見られます。
- ・計画規模と想定最大規模いずれにおいても、河川沿いの工場やその周辺の住宅など、浸水想定区域内に平屋が多くみられ、浸水対策や早期避難等対策が必要です。

図 浸水想定区域（左：計画規模、右：想定最大規模）と平屋

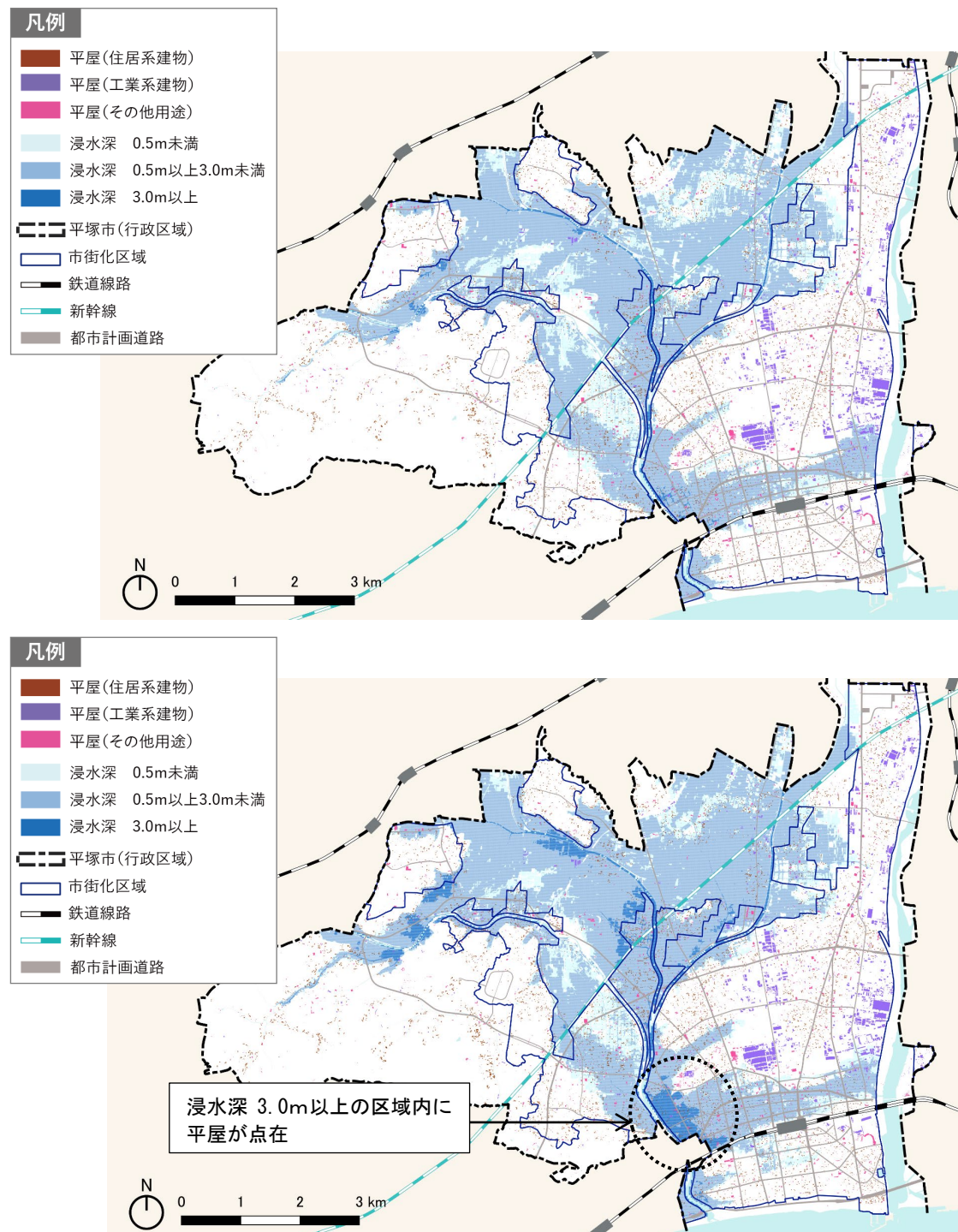




## b) 金目川水系

- ・計画規模で、浸水深 3.0m以上の区域は市街地内にほとんどみられませんが、浸水深 0.5m以上の区域が市内の広範囲におよび、市街地内では国道 1 号沿いなどにみられます。
- ・想定最大規模では、計画規模に対して浸水の範囲はあまり変わりませんが、浸水の深さが異なり、市街地内で浸水深 3.0m以上と浸水が大きいエリアが桜ヶ丘周辺にみられます。
- ・浸水深が大きいエリアに平屋が多くみられ、浸水対策や早期避難等対策が必要です。

図 浸水想定区域（上：計画規模、下：想定最大規模）と平屋

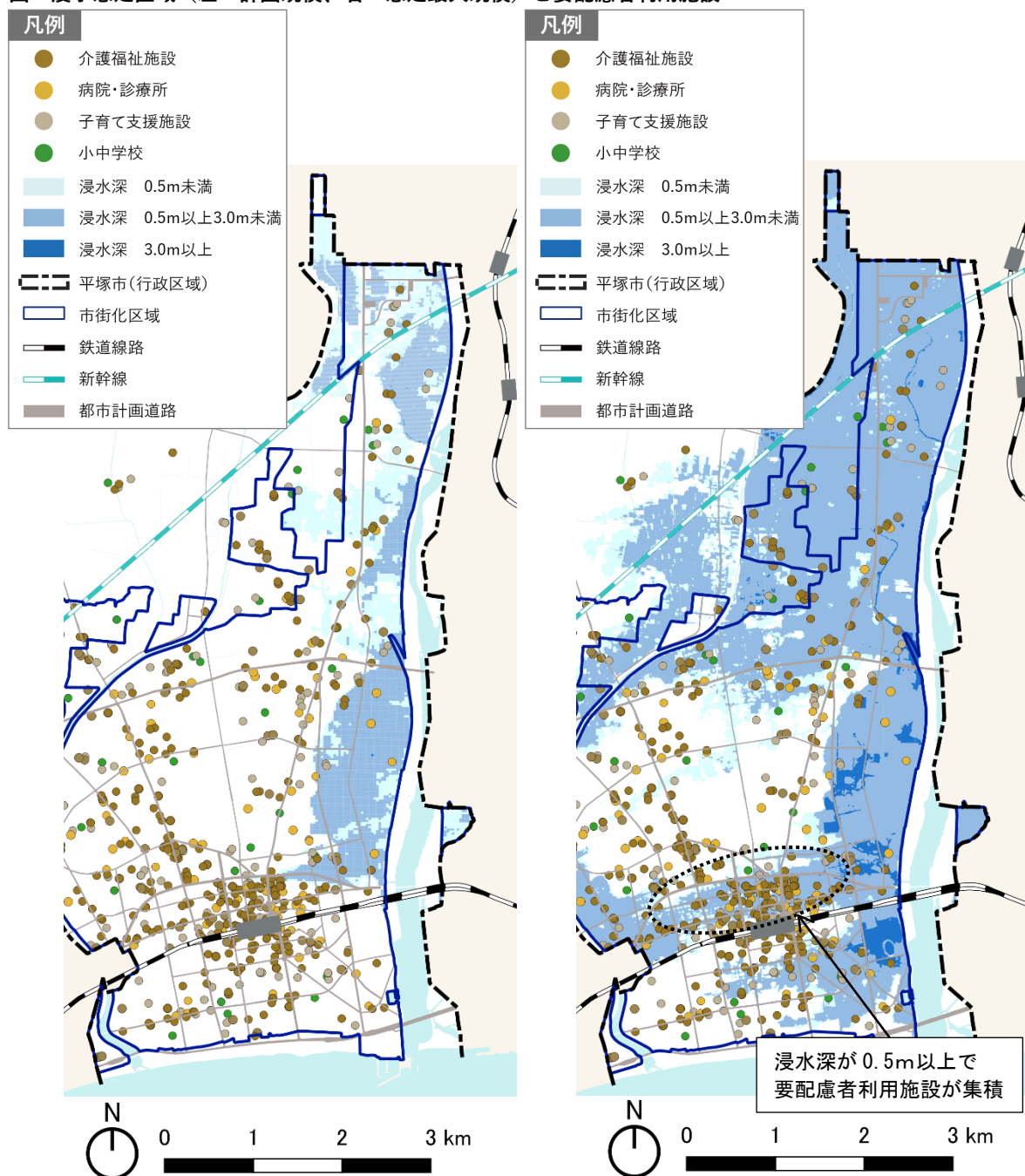


## 【浸水の深さ×要配慮者利用施設】

## a) 相模川水系

- ・計画規模に対して、想定最大規模では、浸水深 0.5m以上の区域が広範囲にわたる中で、国道1号や国道129号沿いなどでは、特に要配慮者利用施設が多く立地しています。
- ・要配慮者利用施設における避難確保計画の作成や止水板等の浸水対策など浸水に対する備えが必要です。

図 浸水想定区域（左：計画規模、右：想定最大規模）と要配慮者利用施設

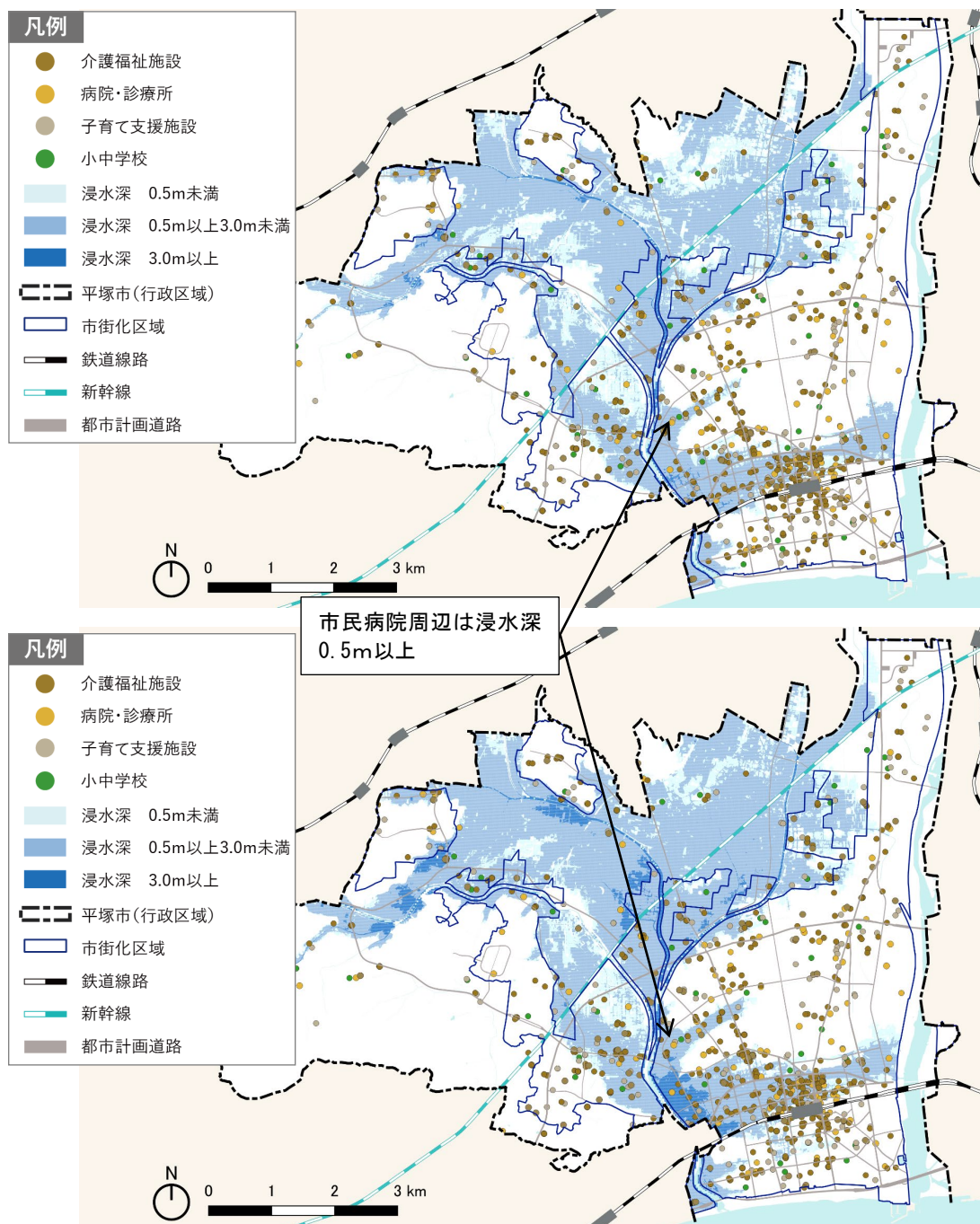




## b) 金目川水系

- ・計画規模・想定最大規模ともに0.5m以上の浸水想定区域が広がっており、特に市民病院は、災害時においても重要な役割を担う主要な都市機能であるため、浸水に対して災害時も機能の維持が必要です。
- ・相模川水系の浸水想定と同様に、国道1号沿いの要配慮者利用施設が多く立地するエリアの浸水深が0.5m以上であり、浸水に対する備えが必要です。

図 浸水想定区域（上：計画規模、下：想定最大規模）と要配慮者利用施設

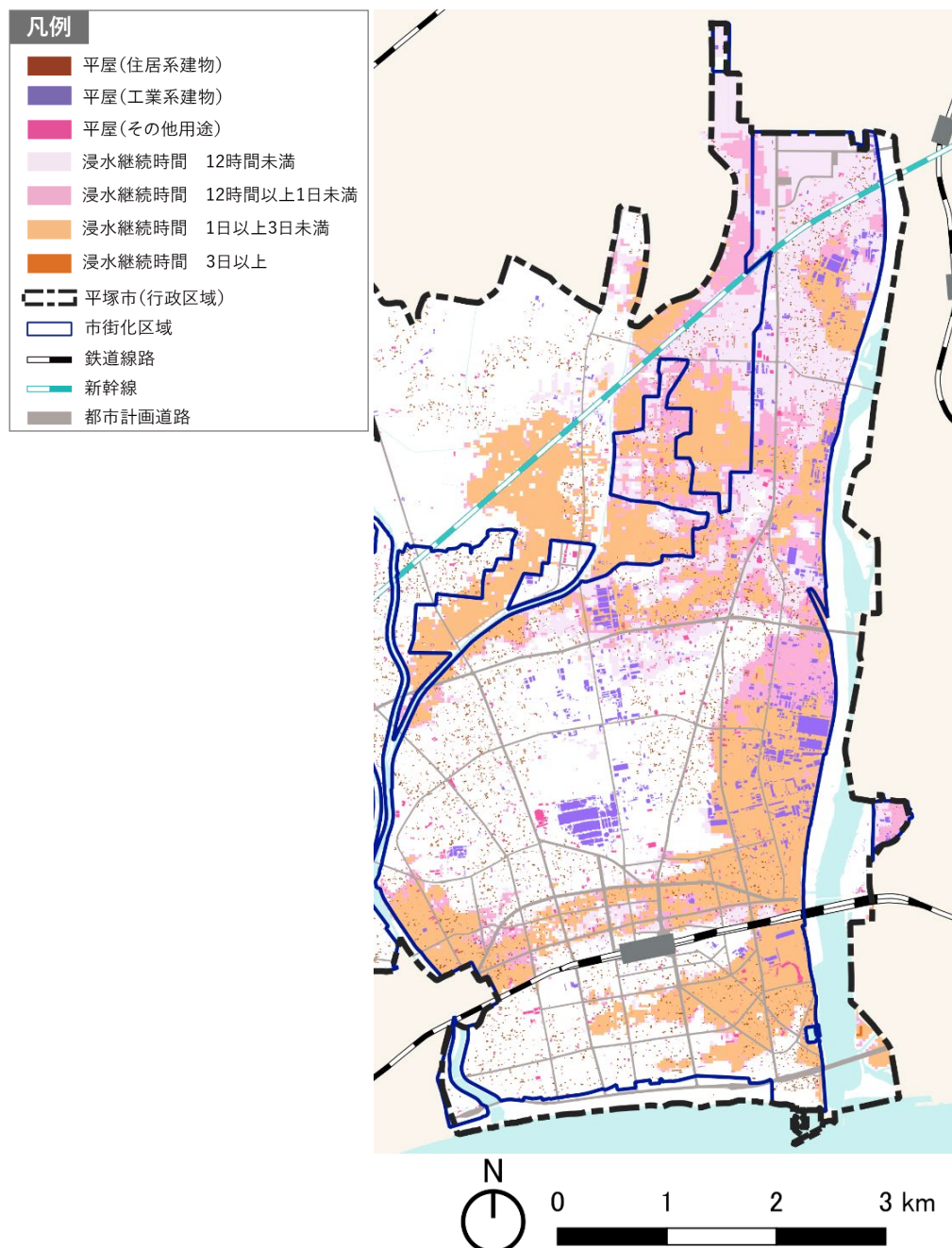


## 【浸水継続時間×平屋・建物用途】

## α) 相模川水系

- ・洪水による想定最大規模での浸水継続時間（浸水深 0.5m に達してからその水深を下回るまでの時間）について、健康障害の発生や生命の危機とされる 3 日以上継続する区域はみられません。
- ・浸水継続時間が 1 日以上となる区域が相模川沿いや国道 1 号沿い、港地区などに広く分布しています。この区域内に平屋も分布しており、建物内での避難生活は困難であり、自宅以外での避難先の想定が必要です。
- ・河川沿いの工場等においても生産機能の停止など事業への大きな影響が危惧されます。企業ごとの防災対策や地域としての防災体制づくり等を進める必要があります。

図 浸水継続時間（想定最大規模）と平屋

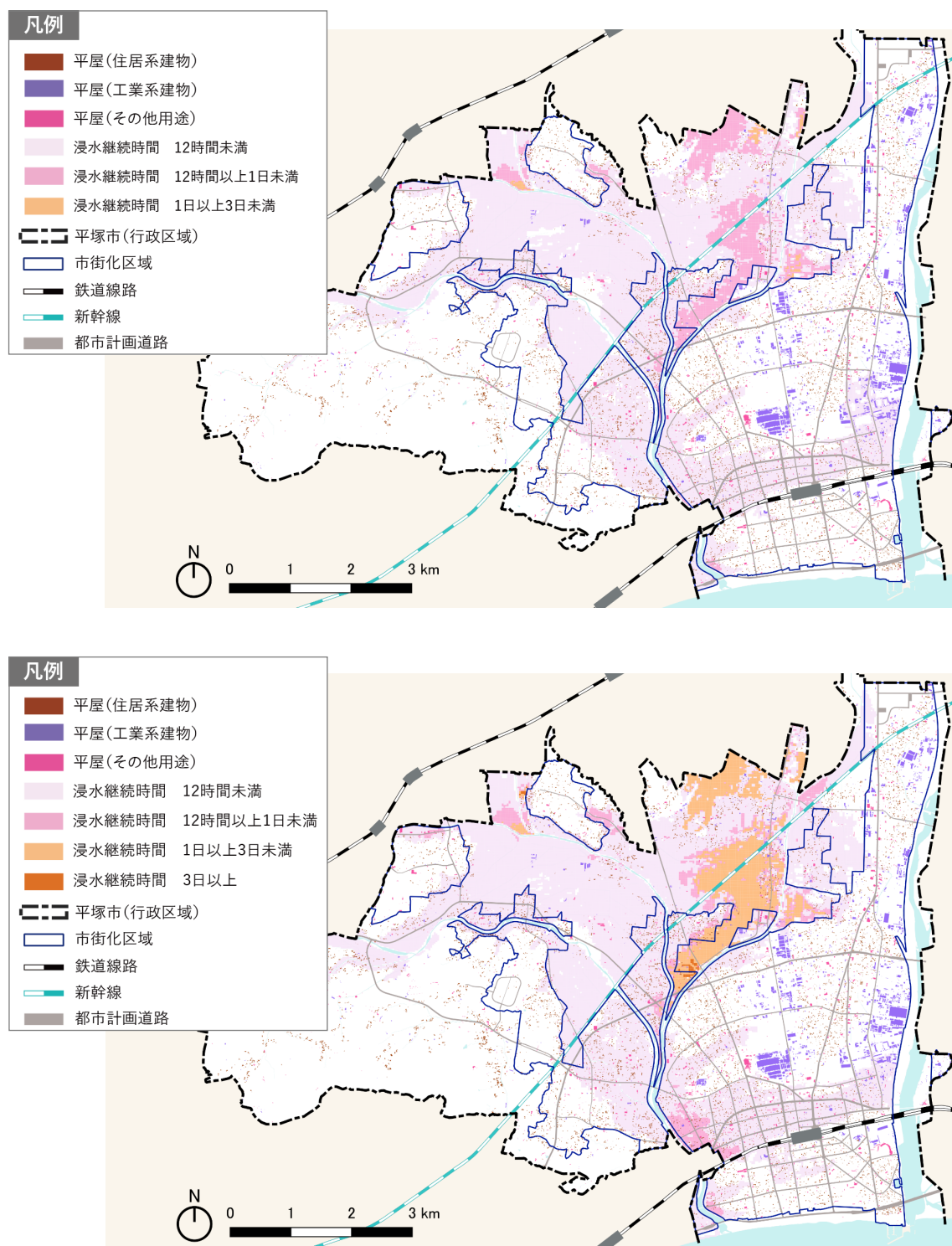




## b) 金目川水系

- ・市街地内で浸水想定区域が広くみられ、計画規模での浸水継続時間は概ねの範囲で12時間以内となっておりますが、渋田川以北では12時間以上のエリアがみられます。また、想定最大規模では、桜ヶ丘付近が12時間以上となっており、渋田川以北では浸水継続時間が1日以上となっております。
- ・浸水継続時間が1日以上となる区域内に平屋も分布しており、建物内での避難生活は困難であり、自宅以外での避難先の想定が必要です。

図 浸水継続時間（上：計画規模 下：想定最大規模）と平屋

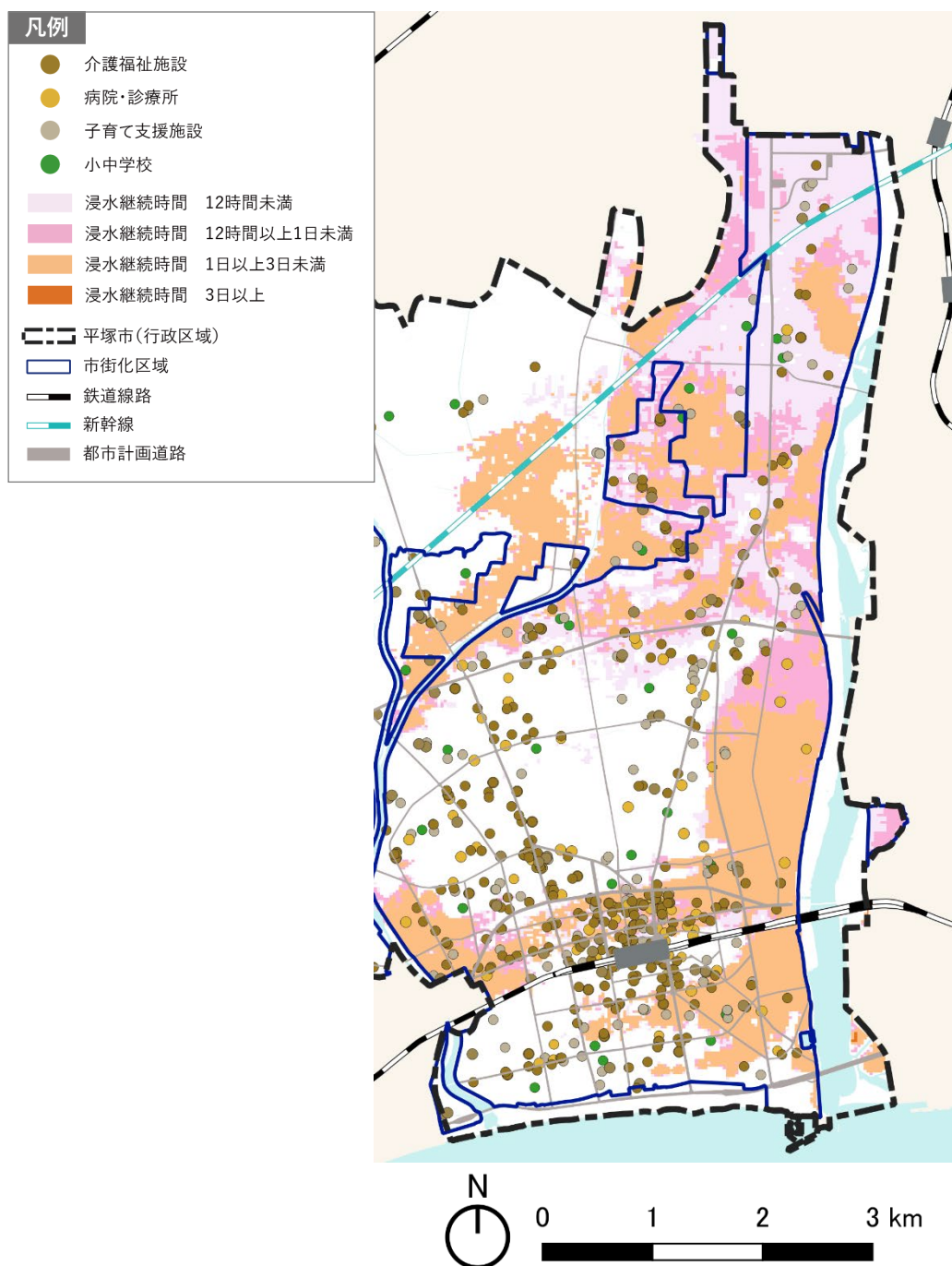


## 【浸水継続時間×要配慮者利用施設】

## a) 相模川水系

- ・ 浸水継続時間が1日以上となる区域が相模川沿いや国道1号沿い、港地区などに広く分布しており、当該エリアでの要配慮者利用施設内の備蓄や生活支援等の対策を促進することが必要です。
- ・ 要配慮者利用施設の屋内の安全確保にあわせて、人的被害が発生しないために機能継続できるよう設備等を整える必要があります。

図 浸水継続時間（想定最大規模）と要配慮者利用施設

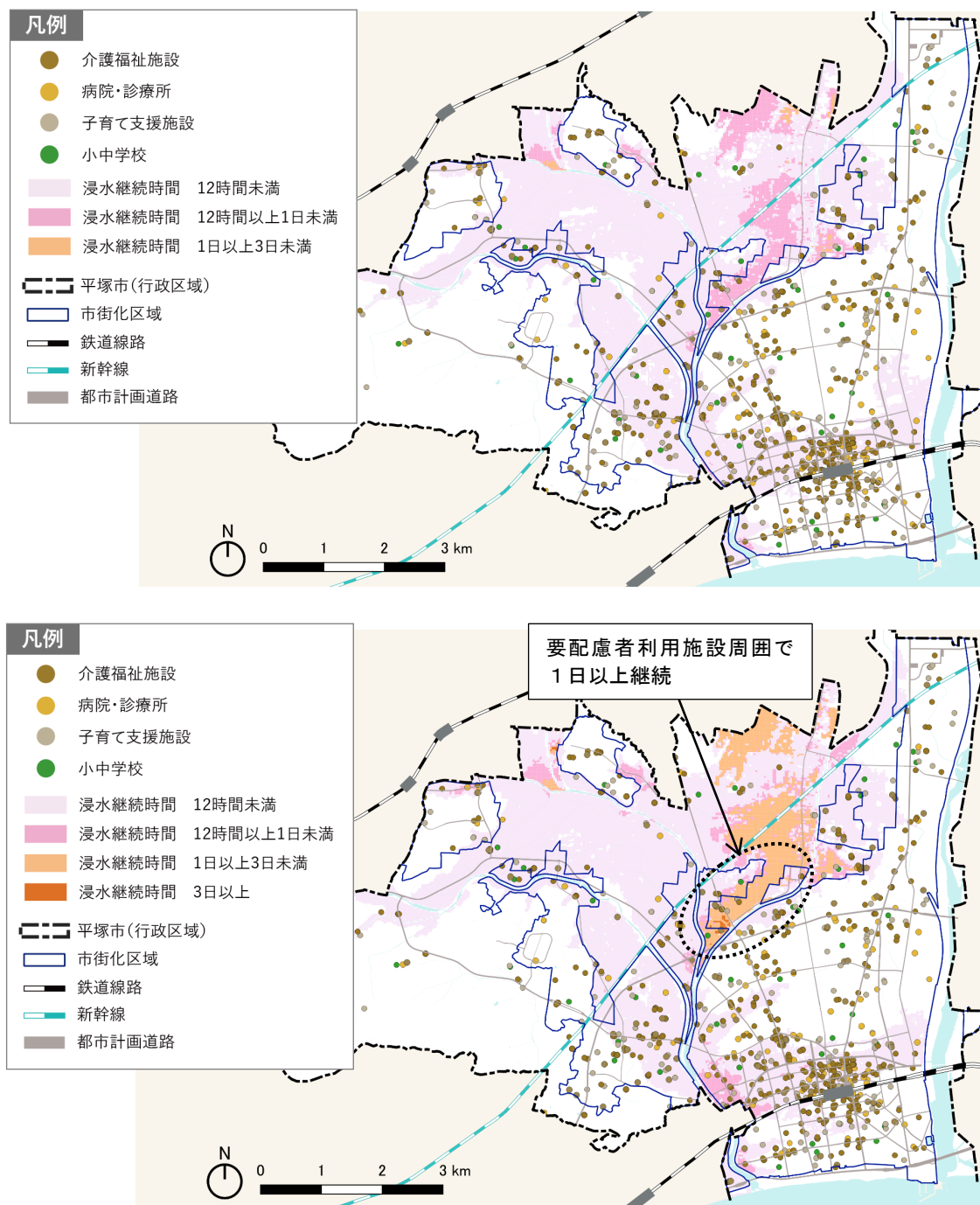




## b) 金目川水系

- ・ 想定最大規模で浸水継続時間が1日以上となる区域が渋田川以北に広くみられ、要配慮者利用施設内の備蓄や生活支援等の対策を促進することが必要です。
- ・ 要配慮者利用施設の屋内の安全確保にあわせて、人的被害が発生しないために機能継続できるよう設備等を整える必要があります。

図 浸水継続時間（上：計画規模 下：想定最大規模）と要配慮者利用施設

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

### 【家屋倒壊等氾濫想定区域×木造建物、要配慮者利用施設】

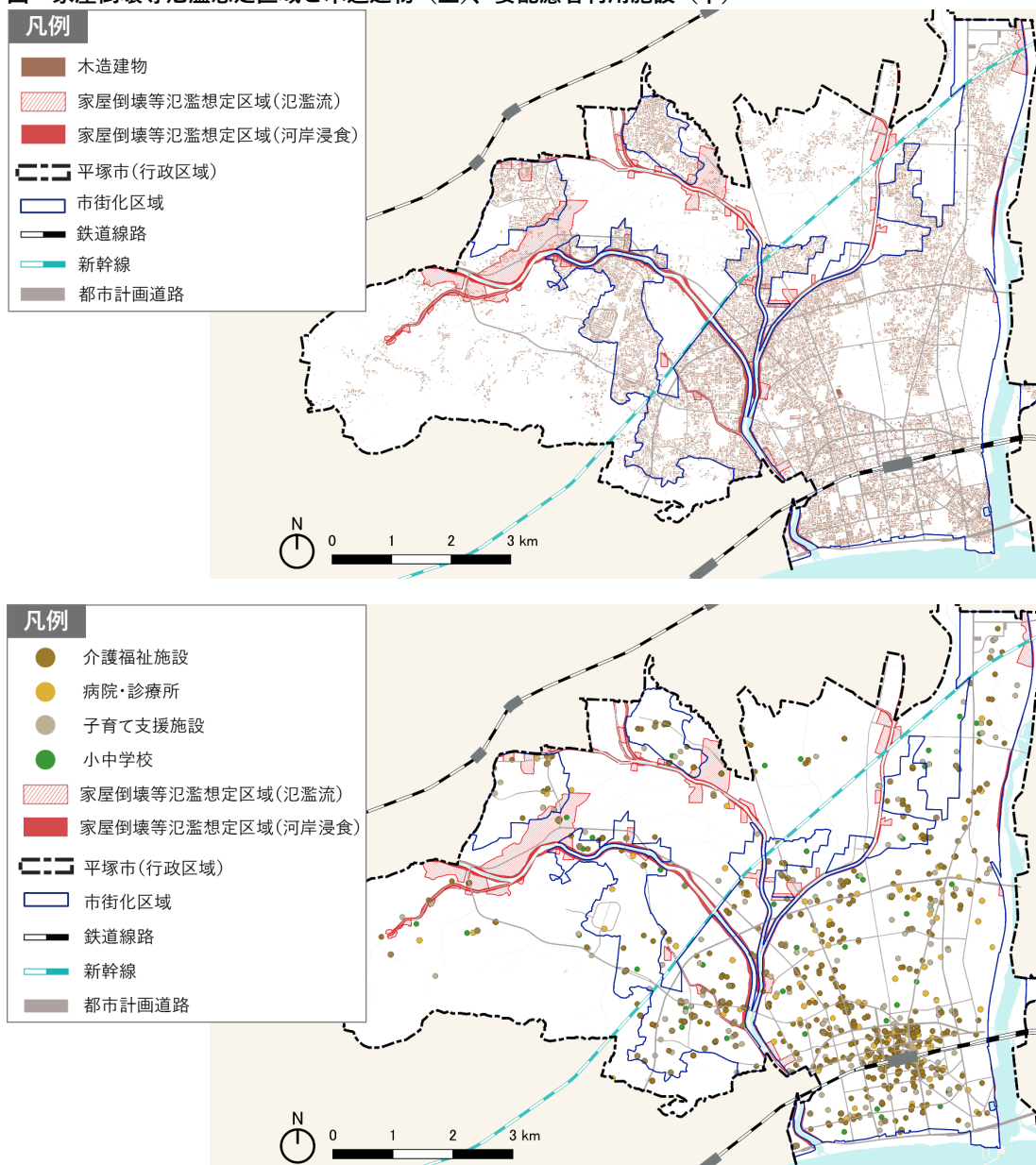
#### α) 相模川水系

- ・相模川の堤防の一部に河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域がみられます。
- ・大神に氾濫流の想定区域が分布し、区域内には木造建物がみられ、建物の倒壊・流出のおそれがあるため、屋外への早急な避難が必要です。

#### β) 金目川水系

- ・金目川水系の河川沿いには家屋倒壊等氾濫想定区域が広く分布しており、区域内には木造建物が多くみられ、建物の倒壊・流出のおそれがあるため、屋外への早急な避難が必要です。
- ・河内や南原周辺の家屋倒壊等氾濫想定区域付近に要配慮者利用施設などが立地し、施設周囲での建物流出等のおそれがあり、施設内の備蓄や生活支援、施設の構造補強等の対策を促進することが必要です。

図 家屋倒壊等氾濫想定区域と木造建物（上）、要配慮者利用施設（下）

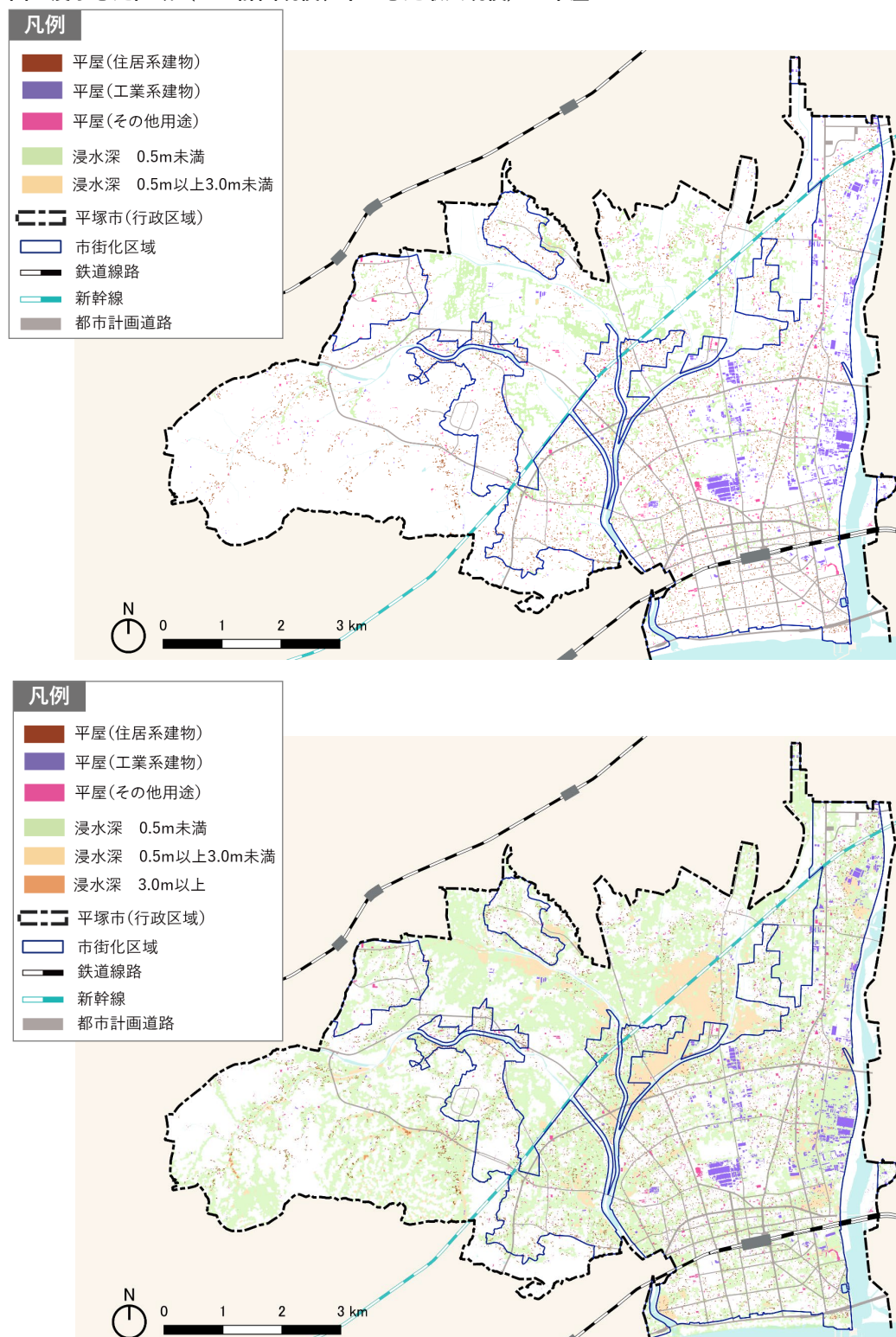


## ②内水

## 【浸水の深さ×平屋・建物用途】

- ・ 想定最大規模で浸水深 0.5m以上の区域には平屋も少なくなく、屋外への早期避難や、敷地や建物への浸水対策などが必要です。
- ・ 浸水対策の強化とともに、工場の生産機能等の安全性確保など事業者等との連携した取組が重要となります。

図 浸水想定区域（上：計画規模、下：想定最大規模）と平屋

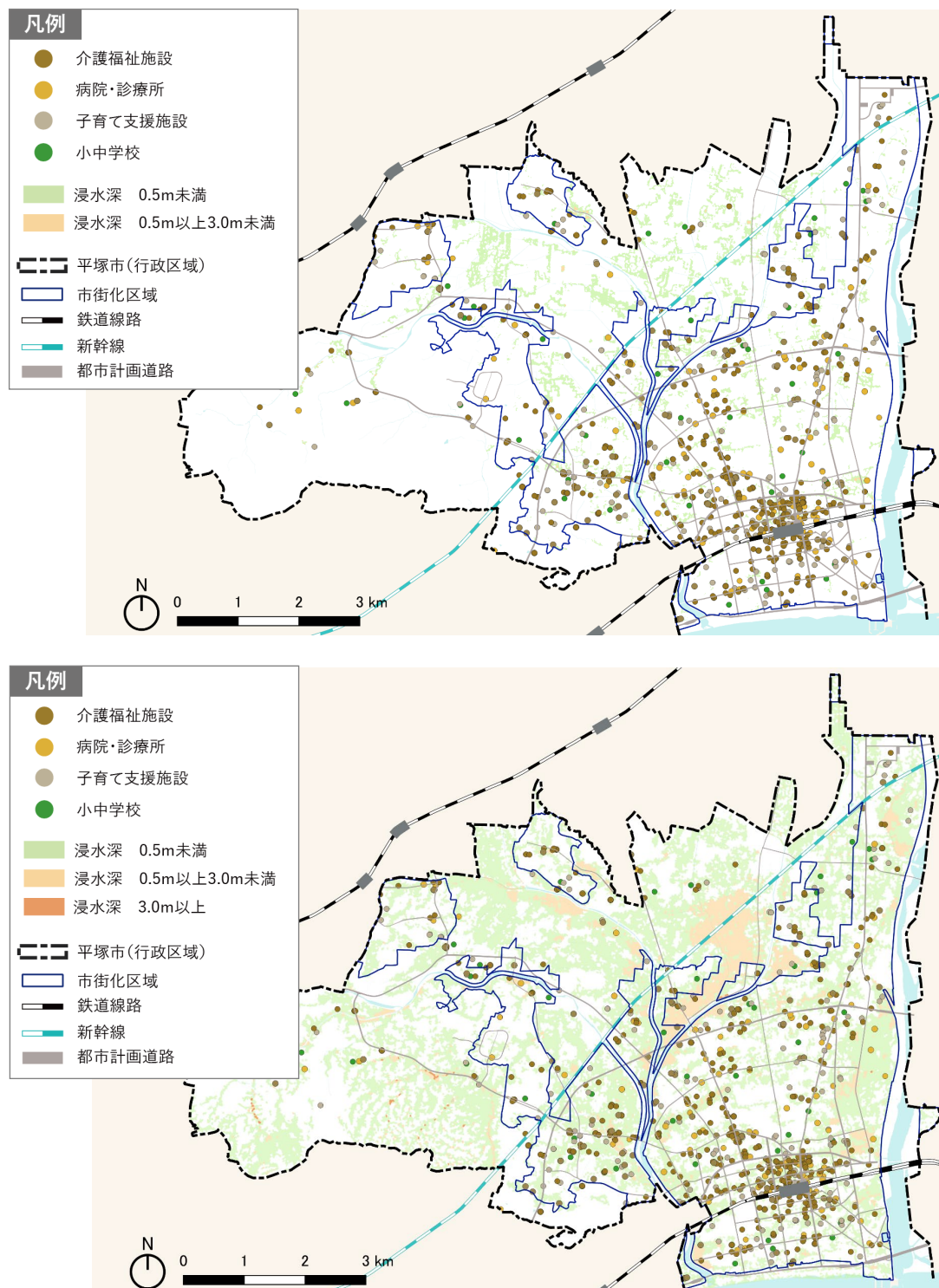




## 【浸水の深さ×要配慮者利用施設】

- ・計画規模では浸水深 0.5m未満の区域が市街地内で点在してみられます。
- ・想定最大規模では浸水深 0.5m未満の区域が市全域に広がり、洪田川右岸、長持、徳延、撫子原付近に浸水深 0.5m以上 3.0m未満の区域がみられ、一般的な家屋の床上浸水による被害が想定されます。また、要配慮者利用施設も多く、各施設での浸水対策や床上浸水への備えが必要です。

図 浸水想定区域（上：計画規模、下：想定最大規模）と要配慮者利用施設



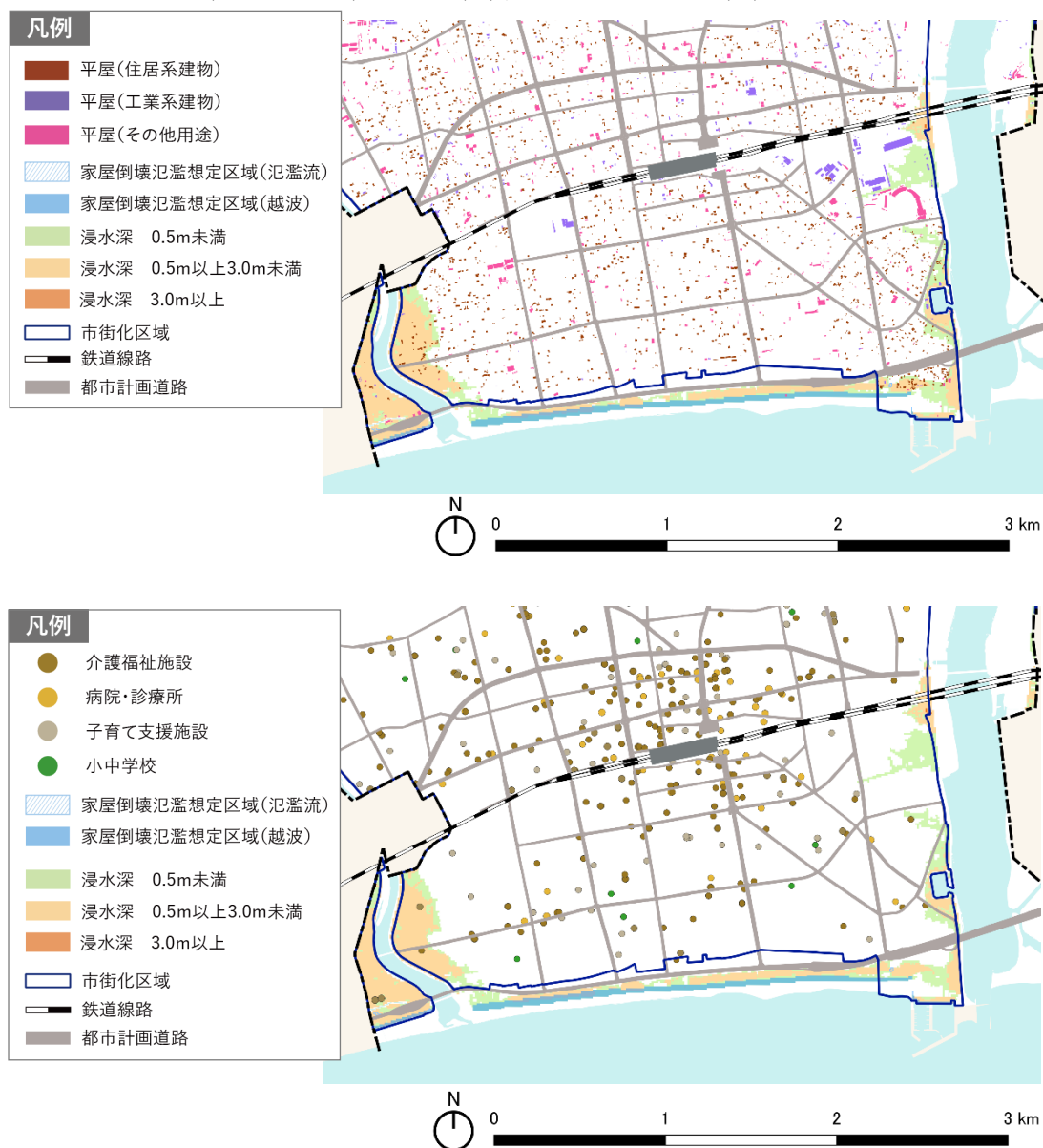


## ③高潮

## 【浸水の深さ×平屋・建物用途、要配慮者利用施設】

- ・ 浸水深 3.0mを超えるエリアはみられませんが、沿岸部や相模川・金目川の河口部に浸水深 0.5m以上の区域がみられ、河口部に広がる住宅市街地における床上浸水による被害が想定されます。また、海岸部には浸水区域や家屋倒壊等氾濫想定区域がみられます。
- ・ 河口部の浸水深 0.5m以上の区域には平屋が立地するなど低層建物が多いエリアであり、迅速な避難行動ができるよう行動計画や避難経路の確保など、地区での防災の取組が重要です。

図 浸水想定区域（想定最大規模）と平屋（上）、要配慮者利用施設（下）

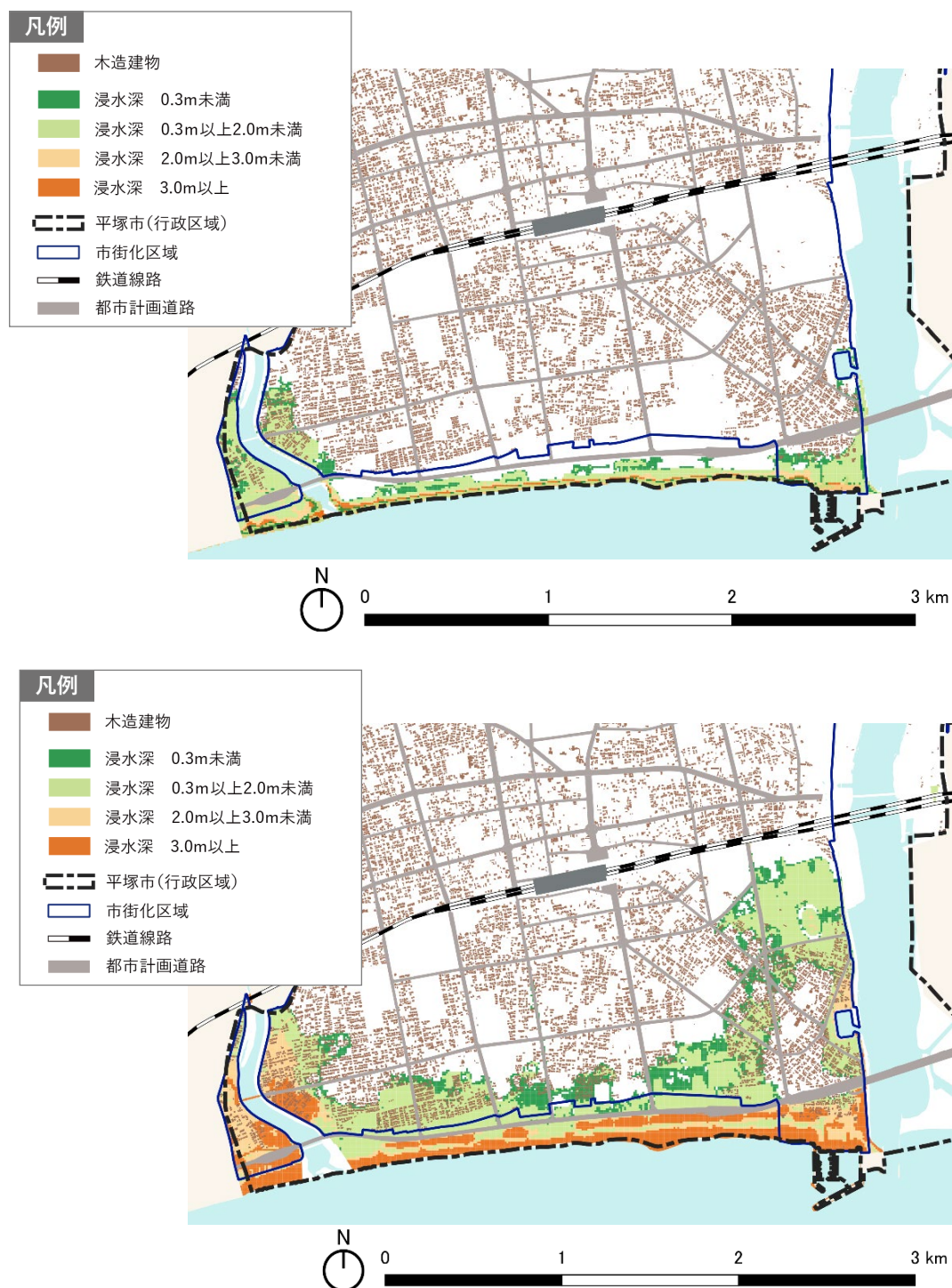


## ④津波

## 【浸水の深さ×木造建物】

- ・ 想定最大規模では、金目川・相模川の河口部などで浸水深 2.0m以上の区域がみられ、木造建物の倒壊・流出のおそれがあります。
- ・ 津波発生から到達までの想定時間を考慮し、津波避難ビル等への避難だけでなく、浸水想定区域外への水平避難等による避難の実効性の確保や浸水被害の軽減策等が必要です。

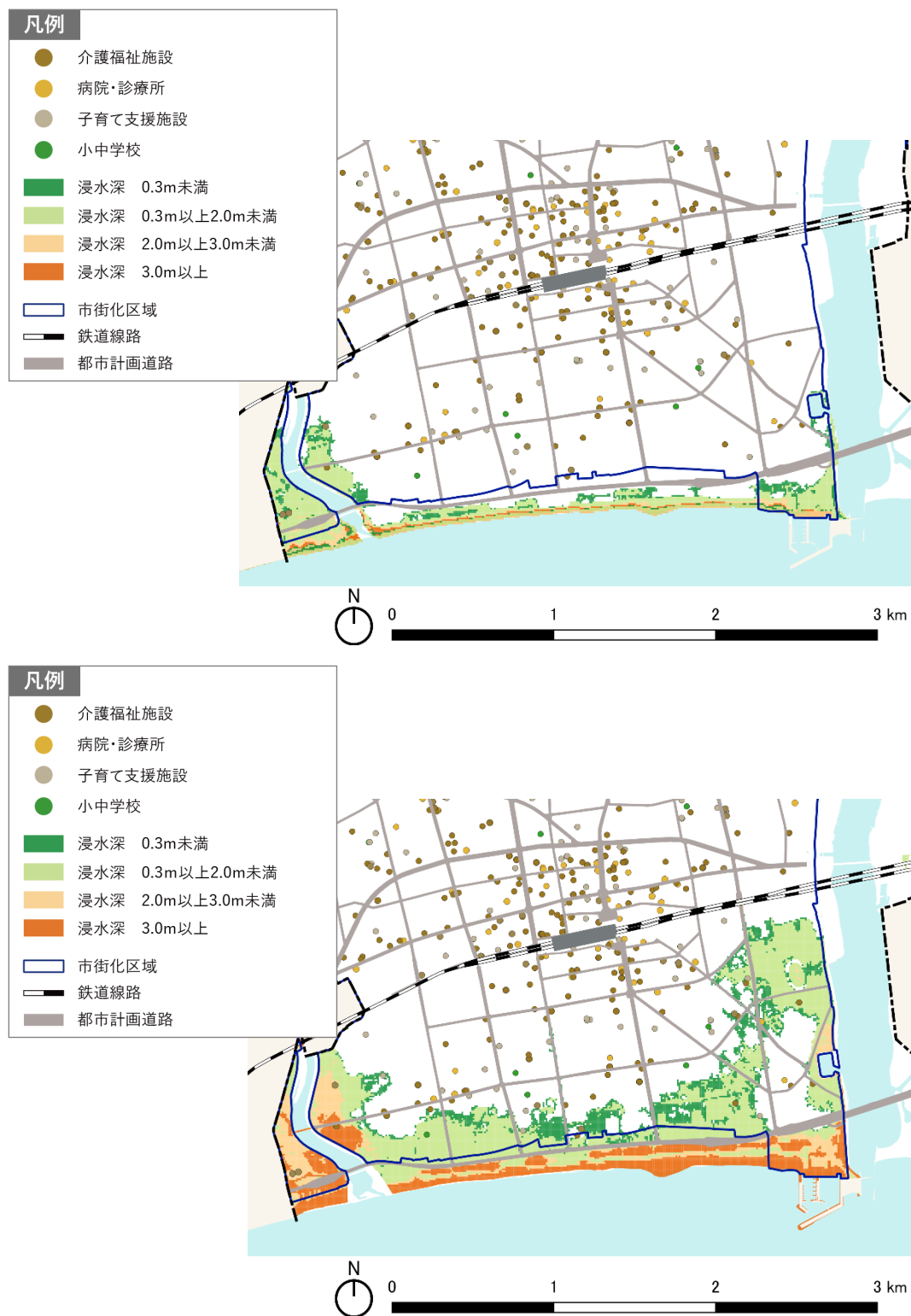
図 浸水想定区域（上：計画規模、下：最大想定規模）と木造建物



## 【浸水の深さ×要配慮者利用施設】

- ・計画規模では、市街地への影響はあまりみられません、相模川・金目川の河口部では0.3m以上の区域が広がり、屋外への避難が困難になることが想定されます。
- ・想定最大規模では、浸水深0.3m以上の区域に要配慮者利用施設が立地し、施設内での備蓄や生活支援等の対策を促進することが重要です。

図 浸水想定区域（上：計画規模、下：想定最大規模）と要配慮者利用施設

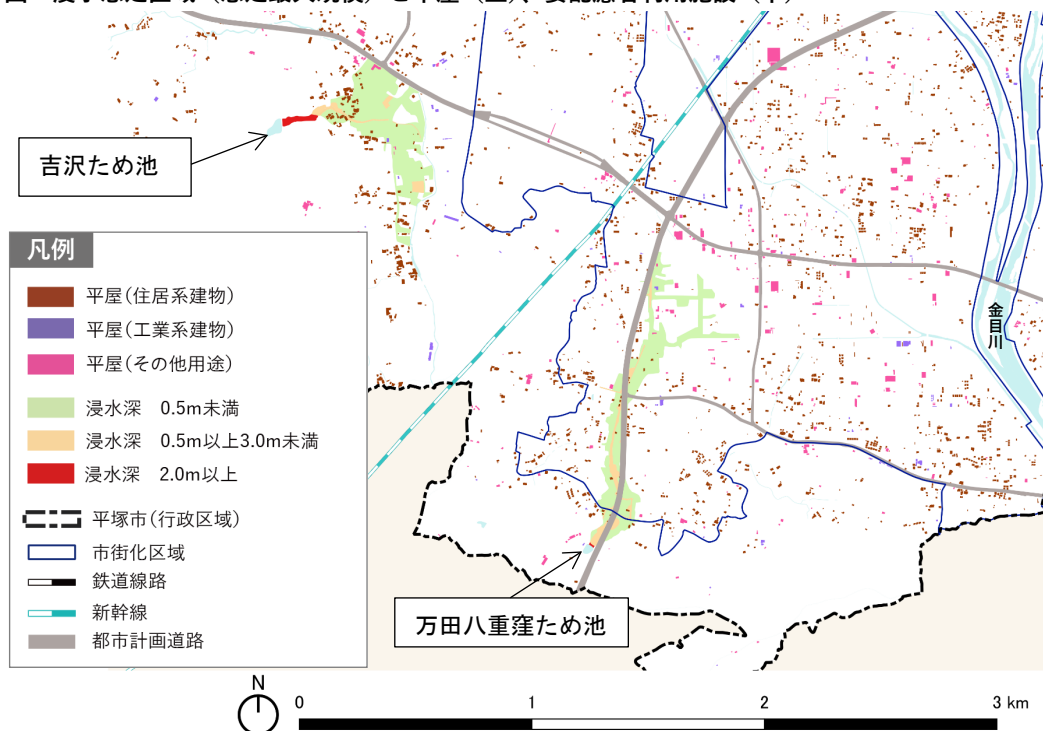
序章  
はじめに第一章  
平塚市の特性と課題第二章  
立地適正化と拠点  
まちづくりの方針第三章  
都市機能・居住の誘導第四章  
防災指針第五章  
実現化の戦略第六章  
目標及び進捗管理

### ⑤ため池決壊による浸水

#### 【浸水の深さ×平屋・建物用途、要配慮者利用施設】

- ・市内では2か所のため池の決壊による浸水被害が想定されており、浸水想定区域はため池から500～1,000m離れたエリアに及びます。
- ・万田八重窪ため池からの浸水では、浸水深は大きくないものの万田、出縄等の市街地に広く影響することが想定されています。

図 浸水想定区域（想定最大規模）と平屋（上）、要配慮者利用施設（下）



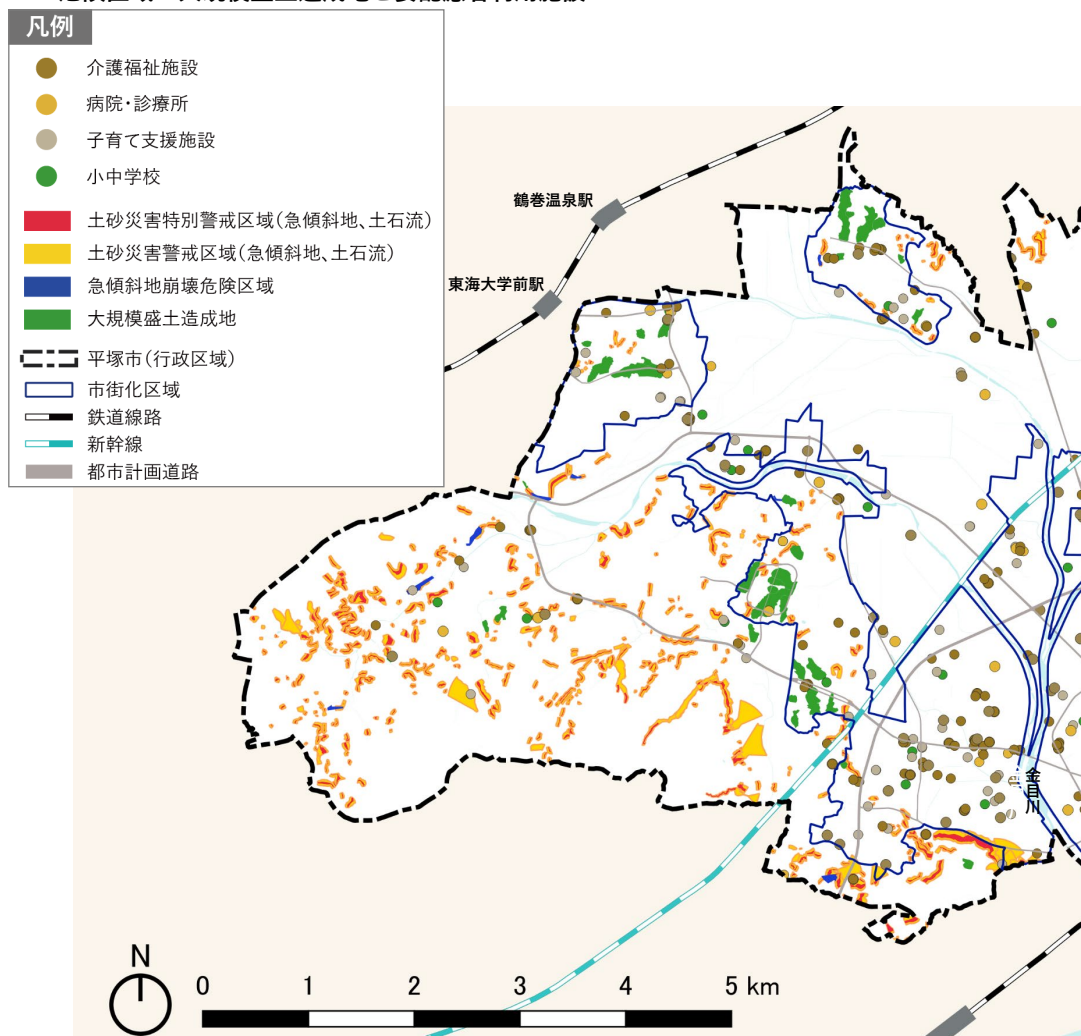


## ⑥土砂災害

## 【土砂災害×要配慮者利用施設】

- ・土砂災害警戒区域（イエローゾーン）及び土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は、市西部の市街化調整区域の集落地周辺に広く点在しており、一部では急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。
- ・ふじみ野や北金目、めぐみが丘、日向岡など丘陵地の計画開発住宅地内の一部にも土砂災害警戒区域（イエローゾーン）や土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、急傾斜地崩壊危険区域がみられます。施設整備等による対策に加え、避難体制等の対策や危険箇所の土地利用・開発行為の規制などにより総合的に取り組むことが重要です。
- ・丘陵地の計画開発住宅地内には大規模盛土造成地がありますが、令和2（2020）年度の調査では危険な箇所は見当たらず、経過観察を続けていく予定としています。
- ・土砂災害により道路が分断されるなどのおそれがあり、備蓄や避難体制の強化が重要です。

図 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）・急傾斜地崩壊危険区域・大規模盛土造成地と要配慮者利用施設

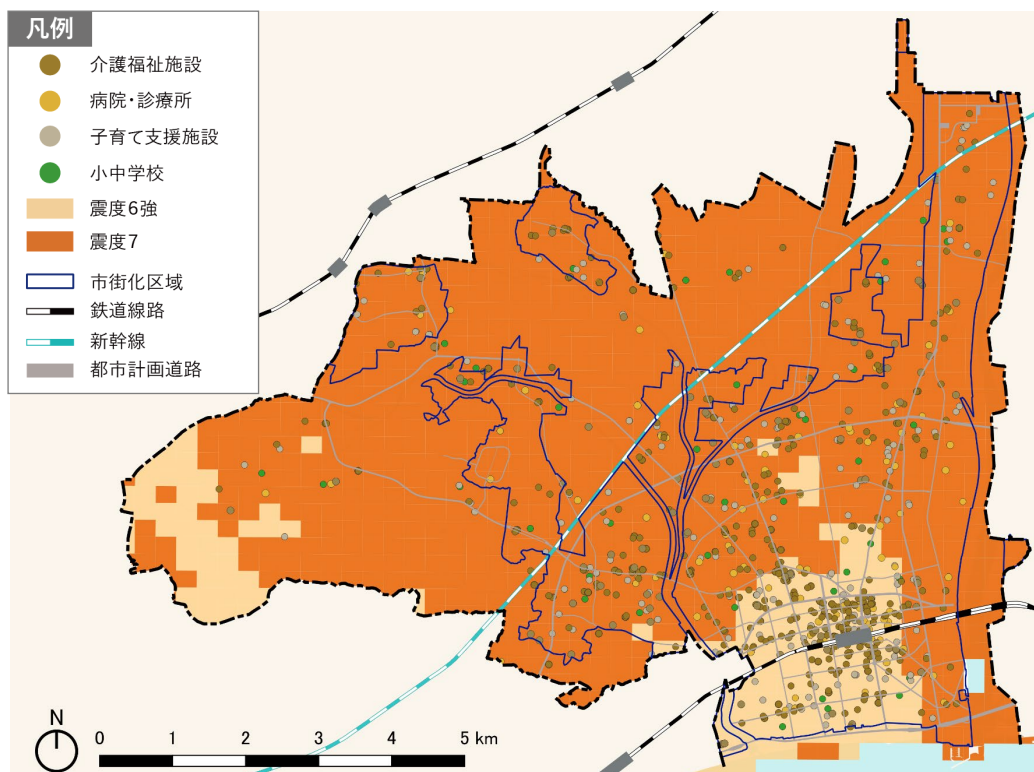


## ⑦地震

## 【揺れやすさ×要配慮者利用施設】

- ・地形や地盤等の状況から、市域の大部分で震度7が想定されており、主要な都市機能が集積する平塚駅周辺の市街地は震度6強が想定されています。
- ・市全域で震度6強以上が想定されるため、要配慮者利用施設などの耐震性の向上や建物内における安全性確保に備えていく必要があります。
- ・旧耐震基準以前の住宅等について、耐震改修など建築物の安全対策を進めていく必要があります。

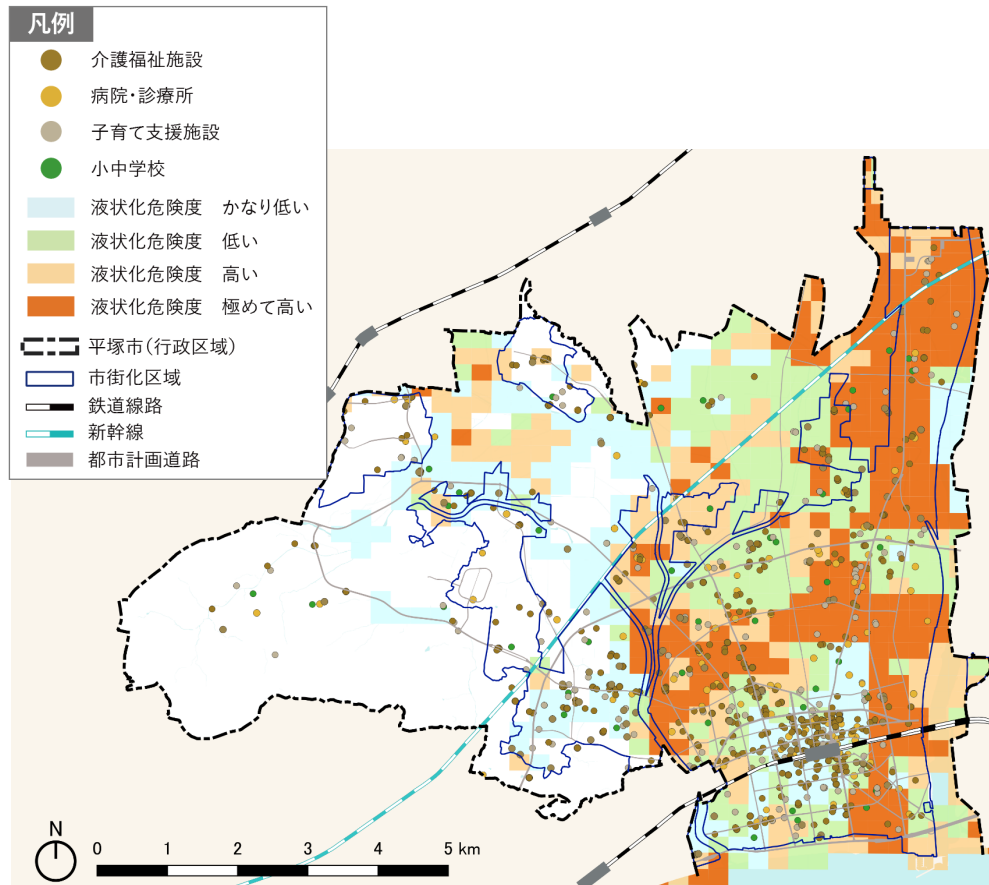
図 地震（大正型関東地震想定）による揺れやすさと要配慮者利用施設



## 【液状化の危険度×要配慮者利用施設】

- ・地震による液状化の可能性がある地域は市内に広く分布し、特に相模川の後背地などは危険度が極めて高いことが想定されています。
- ・危険度が高い地域では、地盤沈下や地下埋設物の崩壊など道路等のインフラの被害が想定されます。
- ・市街地内には、要配慮者利用施設をはじめ様々な都市機能が集積するため、液状化についての知識を深め、地盤沈下等に伴う建物被害へ備えておくことが重要です。

図 地震（大正型関東地震想定）による液状化の危険度と要配慮者利用施設



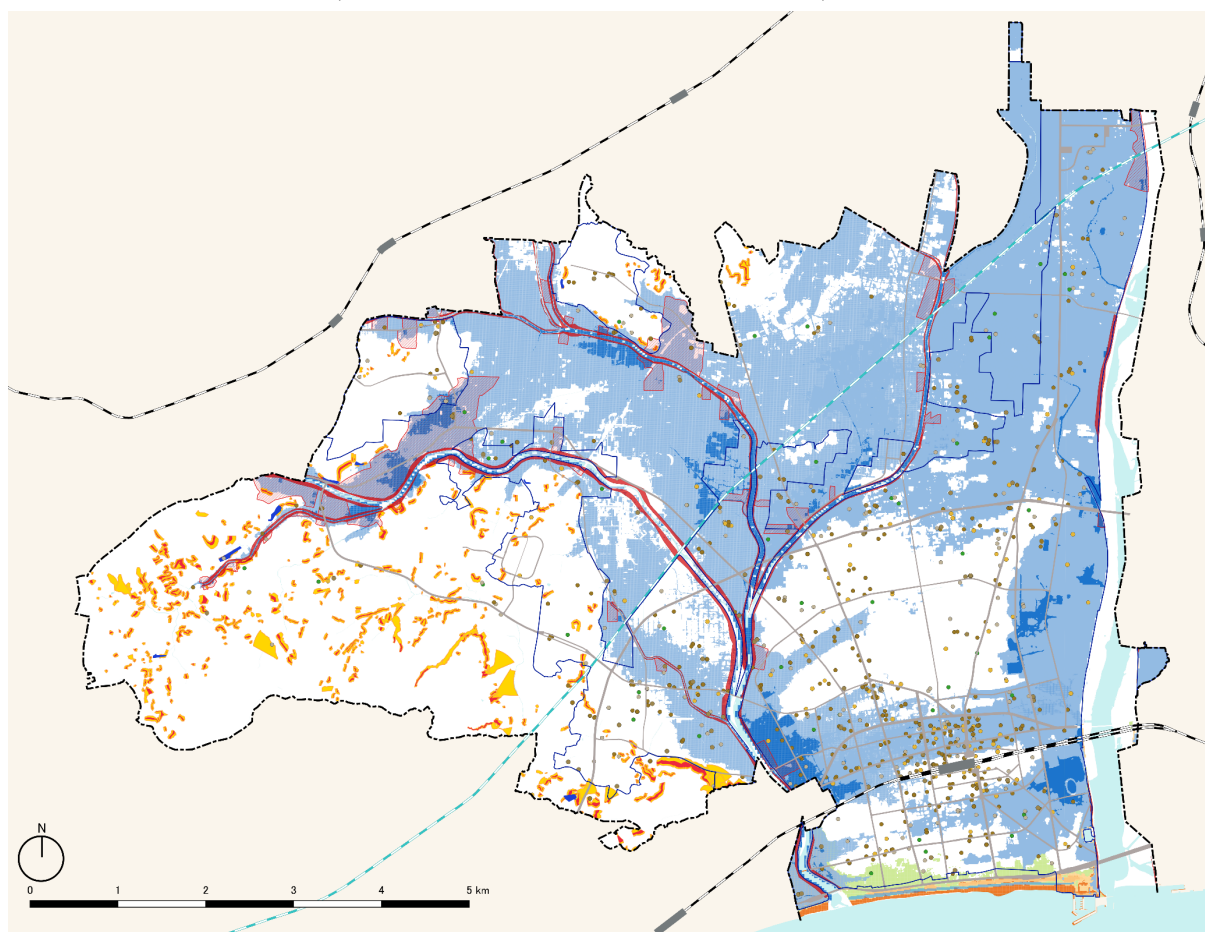
## ⑧課題のまとめ

- ・災害の種類ごとの現状を踏まえ、リスクの高い地区や防災対策等に関する課題を整理します。

| 災害種別 |     | 課題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 浸水   | 洪水  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・相模川沿いや金目川水系の各河川沿いの広範囲が浸水し、建物 1 階部の床上浸水のおそれがあり、平屋など早期避難等対策が必要です。</li> <li>・国道 1 号沿道の都市機能が集積する地域が浸水想定区域であり、インフラ等整備とともに、商業・業務施設や要配慮者利用施設など各種施設の浸水対策を進めることが必要です。</li> <li>・金目川水系の各河川沿いでは氾濫流などによる家屋倒壊等のおそれがあり、屋外への早期避難等対策が必要です。</li> <li>・金目川・鈴川・渋田川が合流する地域は家屋倒壊等のおそれがあり、また、河川に囲まれ避難が困難であるため、河川等インフラの防災対策が必要です。</li> </ul> |
|      | 内水  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・想定最大規模での浸水想定区域は、相模川沿いや金目川沿いの各河川沿いの市街地に広くみられ、インフラ等整備とともに、宅地内の浸水対策など個々の取組を進めることが必要です。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
|      | 高潮  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・沿岸部の国道 134 号以南や金目川河口部は浸水深が大きく、防潮堤整備等とともに、早期避難等対策が必要です。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                     |
|      | 津波  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・沿岸部の国道 134 号以南や金目川河口部は浸水深が大きく、家屋倒壊等のおそれがあり、早期避難等対策が必要です。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |
|      | ため池 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ため池の下流部で広く浸水するおそれがあり、ため池の点検や補修等の維持管理が重要です。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 土砂   |     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北西部の丘陵地に土砂災害警戒区域（イエローゾーン）・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が点在しています。土砂災害発生時に道路が分断されるおそれがあり、集落や計画開発住宅地において備蓄や避難体制の強化が重要です。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 |
| 地震   |     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・揺れやすさが高い地域が広がっており、旧耐震基準の建築物の耐震改修など、個々の建築物の安全対策が重要です。</li> <li>・平野部全域に液状化の危険度があり、特に相模川の後背地や金目川沿い等で危険度が高く、道路等のインフラ被害や建物被害などへの対策が求められます。</li> </ul>                                                                                                                                                                      |



図 各種災害ハザードの分布（想定最大規模での災害による被害の想定範囲）



凡例

- |                |              |                        |
|----------------|--------------|------------------------|
| ● 介護福祉施設       | 高潮による浸水想定区域  | 土砂災害                   |
| ● 病院・診療所       | 0.5m以上3.0m未満 | ■ 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地、土石流) |
| ● 子育て支援施設      | 3.0m以上       | ■ 土砂災害警戒区域(急傾斜地、土石流)   |
| ● 小中学校         |              | ■ 急傾斜地崩壊危険区域           |
| 洪水による浸水想定区域    | 家屋倒壊等氾濫想定区域  | --- 平塚市(行政区域)          |
| ■ 0.5m以上3.0m未満 | ■ 洪水(氾濫流)    | ■ 市街化区域                |
| ■ 3.0m以上       | ■ 洪水(河岸浸食)   | — 鉄道線路                 |
| 津波による浸水想定区域    | ■ 高潮(氾濫流)    | — 新幹線                  |
| ■ 0.3m以上2.0m未満 | ■ 高潮(越波)     | — 都市計画道路               |
| ■ 2.0m以上3.0m未満 |              |                        |
| ■ 3.0m以上       |              |                        |

※内水による浸水想定は洪水の浸水想定に概ね包含されるため表示していない

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

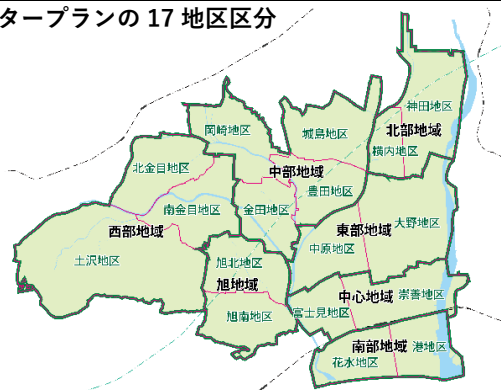
## コラム 地区ごとの災害リスク

災害の備えは、自分自身や家族、身近な地域で取り組むこと（自助・共助の取組）が重要です。ここでは身近な地域として捉える基礎的な広さとして都市マスタープランに示す17地区別に災害リスクを整理しています。

| 地域   | 地区                     | 災害リスク                                                                       |
|------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 中心地域 | 崇善地区（崇善、松原）            | 相模川・金目川両水系における洪水による浸水想定区域が、平塚駅周辺など都市機能が集積する地域にある。                           |
|      | 富士見地区（富士見）             | 洪水による浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域があり、特に浸水深が大きい区域には住宅地が形成され、木造の平屋住宅も少なくない。             |
| 南部地域 | 港地区（港）                 | 洪水による浸水想定区域と、津波による家屋倒壊の想定範囲を含む浸水想定区域に木造の平屋が立地する。また、平塚競輪場周辺は洪水による浸水深が大きい。    |
|      | 花水地区（なでしこ、花水）          | 洪水による浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域、高潮による浸水想定区域、津波による家屋倒壊の想定範囲を含む浸水想定区域があり、低層の住宅地が位置する。 |
| 東部地域 | 大野地区（真土、四之宮、八幡）        | 洪水による浸水想定区域が広範囲にわたり、大規模工場群が位置する。                                            |
|      | 中原地区（中原、南原、伊勢山、東中原、大原） | 洪田川沿いや南原付近に洪水による浸水想定区域があり、住宅市街地に加え市民病院など主要な都市機能が位置する。                       |
| 北部地域 | 神田地区（大神、田村）            | 洪水による浸水想定区域が広範囲にわたり、工場や国道129号沿いの主要な都市機能が位置する。                               |
|      | 横内地区（横内、横内団地）          | 洪水による浸水想定区域に住宅団地等が位置する。                                                     |
| 中部地域 | 城島地区（城島）               | 洪水による浸水想定区域が広がり、北部に一部土砂災害警戒区域等が位置する。                                        |
|      | 豊田地区（豊田）               | 洪水による浸水想定区域が広範囲にわたり、低層の住宅地が位置する。河川沿いには家屋倒壊等氾濫想定区域が位置する。                     |
|      | 岡崎地区（岡崎）               | 計画開発住宅地付近に土砂災害警戒区域等が分布し、平野部は浸水想定区域が広がる。                                     |
|      | 金田地区（金田）               | 河川合流部で洪水による浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域がある。                                           |
| 旭地域  | 旭北地区（旭北）               | 洪水による浸水想定区域があり、住宅地が広がる。                                                     |
|      | 旭南地区（旭南）               | 洪水による浸水想定区域があり、住宅団地をはじめ市街地が広がる。南部の丘陵部には土砂災害警戒区域等がある。                        |
| 西部地域 | 北金目地区（金目）              | 大根川沿いに浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域がある。                                                |
|      | 南金目地区（金目）              | 洪水による浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域が広範囲にわたり、住宅地等が分布する。                                  |
|      | 土沢地区（土屋、吉沢）            | 集落地付近に土砂災害警戒区域等が点在する。                                                       |

図 都市マスタープランの17地区区分

※地区名称の（ ）内は地区連合会名称



### 3 防災まちづくりの方針

#### (Ⅰ) 基本的な取組の方針

##### ① 基本方針

- ・本市は、平塚駅を中心に発展し、駅周辺には主要な都市機能が集積しています。沿岸部や河川沿いの平野部には市街地が広がり、北西部の丘陵地には集落地や計画開発住宅地が位置します。平野部では洪水や津波、丘陵地では土砂災害などのリスクがあり、特に平野部の水害のリスクがあるエリアは広範囲にわたります。
- ・多様な都市活動が行われる市街地において、リスクの高さに応じて、被害対象を減少させるための取組（リスク回避）、災害発生の抑制・被害の軽減・早期復旧・復興のための取組（リスク低減）を総合的に推進することにより、災害リスクを踏まえた安心・安全なまちづくりを目指します。
- ・想定される水害や土砂災害で、住宅の倒壊・流出の危険性がある等、災害リスクが高く甚大な被害を受ける危険性が高い範囲に対しては、居住誘導などのリスクの回避により「生命」と「財産（住居）」を守るための対策を推進します。
- ・床上浸水等の一定のリスクがあり、被害を受けるおそれのある範囲に対しては、リスクの内容に応じて、ハード面での対策や適切な避難行動により「生命」を守るための対策を基本とし、住居や経済活動に係る被害の軽減、早期復旧・復興など防災・減災対策を推進します。

| 災害リスク                      | 取組の方針                |                                                                    |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 災害リスクが高く、甚大な被害を受ける危険性が高い範囲 | <b>災害リスクの回避</b>      | 被害対象を減少させるための取組<br>取組例：新規立地の規制、移転の促進 など                            |
| 一定のリスクがあり、被害を受けるおそれのある範囲   | <b>災害リスクの低減（ハード）</b> | 災害を防ぐ・減らすための取組<br>取組例：河川や下水道等のインフラ整備 など                            |
|                            | <b>災害リスクの低減（ソフト）</b> | 被害の軽減、早期復旧・復興のための取組<br>取組例：災害情報の周知・啓発、避難・地域の防災活動の支援、事業継続計画の策定支援 など |

## ②災害配慮重点区域の設定と居住の誘導

- ・災害リスクの高いエリアを除き居住誘導区域を設定していますが、居住誘導区域内においても、想定し得る最大規模での災害においては甚大な被害を受けるおそれがある等、一定以上のリスクが含まれています。
- ・一定以上のリスクが含まれる居住誘導区域内における想定最大規模で浸水が深い範囲と土砂災害警戒区域に加え、居住誘導区域外とした災害リスクが高いエリアについて、災害リスクの認知度の向上や安全に配慮した居住方法の理解促進を図るための防災に関する周知・啓発等を重点的に行う区域として、本市独自の「災害配慮重点区域」を市街化区域内に設定し、取組を進めます。
- ・災害配慮重点区域には、被害想定が最も大きい「想定最大規模」での浸水において住宅の２階以上への浸水被害や家屋倒壊等の危険性がある範囲と、土砂災害のおそれのある範囲を含めます。

表 災害配慮重点区域の設定

| 災害種別・区域 |            |                       | 区域設定に係る基準  | 区域設定の考え方             |                           |
|---------|------------|-----------------------|------------|----------------------|---------------------------|
|         |            |                       |            | 災害配慮重点区域に含める区域       | 居住誘導区域に含めない区域             |
| 浸水      | 洪水         | 浸水想定区域                | 浸水深 3 m 以上 | 想定最大規模での該当区域         | 計画規模での該当区域                |
|         |            | 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流） | —          | 想定最大規模での該当区域（当該区域全域） |                           |
|         | 内水         | 浸水想定区域                | 浸水深 3 m 以上 | 想定最大規模での該当区域         | 計画規模での該当区域                |
|         | 高潮         | 浸水想定区域                | 浸水深 3 m 以上 | 想定最大規模での該当区域         |                           |
|         |            | 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、越波）   | —          | 想定最大規模での該当区域（当該区域全域） |                           |
|         | 津波         | 浸水想定区域                | 浸水深 2 m 以上 | 想定最大規模での該当区域         | 計画規模での該当区域                |
| 土砂      | 土砂災害警戒区域   |                       | —          | 当該区域全域               | —                         |
|         | 土砂災害特別警戒区域 |                       | —          | 当該区域全域               |                           |
|         | 急傾斜地崩壊危険区域 |                       | —          | 当該区域全域               | 当該区域全域<br>※対策工事実施済みの場合含める |
|         | 災害危険区域     |                       |            |                      |                           |



図 災害配慮重点区域と居住誘導区域

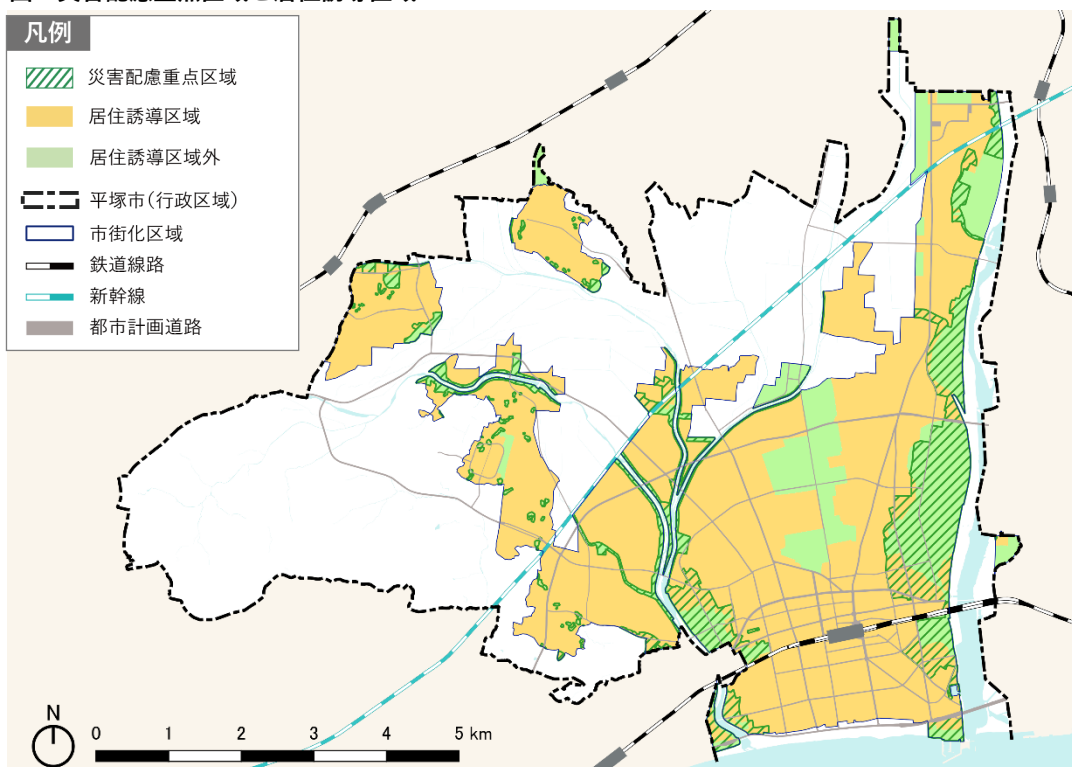


表 災害配慮重点区域のエリア特性と居住誘導

| 災害リスク                                                                                                                                     | 区域                                                                                                                 | 居住誘導区域                                                                                                          | エリアの特性と居住誘導                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>高</div> <div></div> <div>低</div> <div>災害リスク</div> | <div>災害配慮重点区域</div> <div></div> | <div>誘導区域外</div> <div></div> | 水害や土砂災害により、家屋倒壊や浸水深3 m以上となる可能性があり、安全な住宅や避難方法等の災害リスクを踏まえた住まい方の理解を深めるとともに、居住誘導区域への緩やかな移転を促すエリア |
|                                                                                                                                           |                                                                                                                    | <div>誘導区域内</div> <div></div> | 想定し得る最大規模の水害において、居住誘導区域外と同程度の被害が想定されるため、安全な住宅や避難方法等の災害リスクを踏まえた住まい方の理解促進とあわせて居住誘導を行うエリア       |
|                                                                                                                                           | <div>誘導区域内</div> <div></div>    | 水害による被害想定がない、又は床上浸水等の被害が想定されるため、災害リスクや有事の際の対応の理解促進とあわせて居住誘導を行うエリア                                               |                                                                                              |

## (2) 取組の方針

### 【災害種別ごとの取組の方向性】

#### ①洪水対策の方向性

- ・浸水深が大きいエリアや浸水継続時間が長期にわたるエリアに対し、居住や土地利用にあたっての災害リスクの周知・啓発や対応方針に関する情報提供などを行います。また、要配慮者利用施設の避難対策等の支援や、必要に応じて中長期的な視点から土地利用の制度活用や立地の誘導など、地域の状況に応じた対策を検討します。
- ・国・県・市の連携・協力により、河川改修等ハード面での対策の促進や適切な維持管理に努めます。
- ・避難地・避難路の整備による浸水想定区域外への避難に加え、浸水想定区域内の在宅避難を組み合わせた避難環境を整えます。
- ・国・県・市・企業・地域住民との連携・協力により、都市基盤や建築物等の耐水化等を推進し、主要な都市機能における浸水時の機能継続や災害からの早期復旧ができる体制を整えます。
- ・農地や山林が持つ保水や遊水の機能を活用し、河川への雨水の流出を抑制します。

#### ②内水対策の方向性

- ・既存の下水道管路施設やポンプ場施設の排水能力を最大限に活用するとともに、地区によって、河川管理者や流域自治体との連携により、排水機能を確保するための雨水貯留施設の整備など浸水対策を行います。
- ・土のうステーションの拡充など宅地内の浸水対策への支援を行います。

#### ③高潮対策の方向性

- ・相模川について、河川管理者の国による河川堤防の機能強化など、必要に応じた高潮対策を進めるため、連携を図ります。
- ・金目川について、河川管理者の県による河川整備などの治水対策とともに、必要に応じた高潮対策の検討を進めるため、連携を図ります。
- ・新港周辺における防潮堤の拡充等により防潮機能の確保に努めます。
- ・高潮浸水想定区域の住民に対する、高潮に対する知識の普及や避難行動の意識の向上を図るため、避難訓練の充実に努めます。

#### ④津波対策の方向性

- ・相模川について、河川管理者の国による河川堤防の機能強化など、必要に応じた津波対策を進めるため、連携を図ります。
- ・金目川について、河川管理者の県による河川整備などの治水対策とともに、必要に応じた津波対策の検討を進めるため、連携を図ります。
- ・新港周辺における防潮堤の拡充等により防潮機能の確保に努めます。
- ・避難路の確保や津波避難ビルの指定などにより、津波に強い地域づくりを進めます。
- ・津波浸水想定区域及びその周辺地区を対象に、避難経路や避難に係る時間を把握するなど避難方法を身につけるとともに、津波からの早期避難意識を高めるため、避難訓練を実施します。

### ⑤土砂災害対策の方向性

- ・土砂災害の未然防止、被害の軽減を図るため、警戒避難体制の整備・強化や、県と連携した砂防関係施設等の整備を推進します。
- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）等では、都市計画制度をはじめとする規制・誘導手法により、住宅等の新規立地の抑制も含めた総合的な土砂対策を推進します。
- ・農地や山林の保全により土砂崩落防止対策を推進します。

### ⑥地震対策の方向性

- ・旧耐震基準の住宅や要配慮者が多く利用する大規模な施設など、耐震診断や耐震改修などを支援し、建築物の安全対策を促進します。
- ・木造住宅が密集する地域では、老朽木造住宅の耐震改修や除却などの支援方策の拡充を図るとともに、土地利用や建築等の規制誘導手法と組み合わせて防災性の向上や居住環境の改善を図ります。
- ・液状化の可能性のある地域では、災害リスクや必要な対策を情報提供することにより、新築の際の構造補強等の促進を図ります。
- ・下水道などのインフラ施設の耐震化や液状化対策の促進を図ります。
- ・緊急輸送道路等の機能確保に向けて、道路の無電柱化や沿道における建築物の耐震化等の促進を図ります。

### ⑦各災害に共通する対策の方向性

- ・ハザードマップの活用等により、災害リスクについて認知度向上を図り、防災意識の醸成に努めます。
- ・災害リスクの状況に応じて、個別避難計画の作成を支援します。
- ・ハード対策では対応しきれない災害に対して、防災訓練の実施など地域における避難体制の強化を図ります。
- ・被災後の市民生活、経済や行政機能の速やかな回復ができるよう災害対応体制の構築や訓練等により対応力を強化していきます。
- ・自治会等を単位とした地域ごとの防災活動を促進し、防災・減災に係る普及啓発等を行うことにより、地域の防災力向上を図ります。
- ・地区計画制度や開発許可制度などを活用した災害リスクを考慮した開発や建築の誘導を検討します。
- ・地区の防災・減災に係る建築や開発等のルールづくりなど、平塚市まちづくり条例の仕組み等を活かして支援します。
- ・地域活動の拠点となる公民館等の公共施設における防災機能の維持・強化を図ります。
- ・居住誘導区域外とした災害リスクが高いエリアについては、届出制度の活用等により居住誘導区域内への緩やかな立地誘導を図ります。

## 【災害配慮重点区域における取組の方向性】

- ・ 防災に関する周知・啓発等を行い、災害リスクの認知度の向上や安全に配慮した居住方法の理解促進を図るため、災害配慮重点区域を含む取組を一体的に推進します。
- ・ 当該区域内の居住誘導区域外では、立地適正化計画制度に基づく届出制度等を活用し、災害リスクの内容や居住誘導区域内への移転等も含めた対応方法の理解促進を図ります。また、居住誘導区域内では、災害リスクの内容に加えて、安全に配慮した住宅に関する情報や避難等の対応方法を知る機会を拡大し、防災意識の向上を図ります。
- ・ 河川や下水道等ハード整備を計画的に推進するとともに、地域での避難計画作成や防災活動の支援を行います。
- ・ 浸水等の被害が想定されるエリアの病院や介護福祉施設など要配慮者利用施設について、耐水対策の促進など有事の際でも機能継続できるよう支援します。
- ・ 浸水等の被害が想定されるエリアの大規模工場など、企業の耐水・浸水対策や事業継続計画（BCP）策定等を支援します。

## 【拠点における取組の方向性】

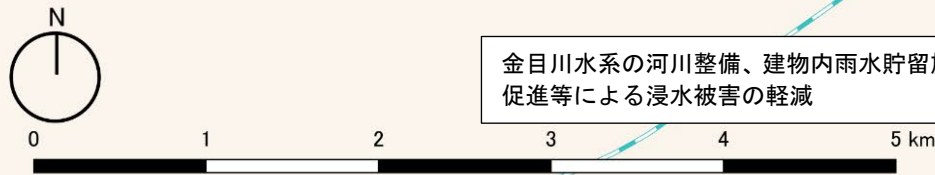
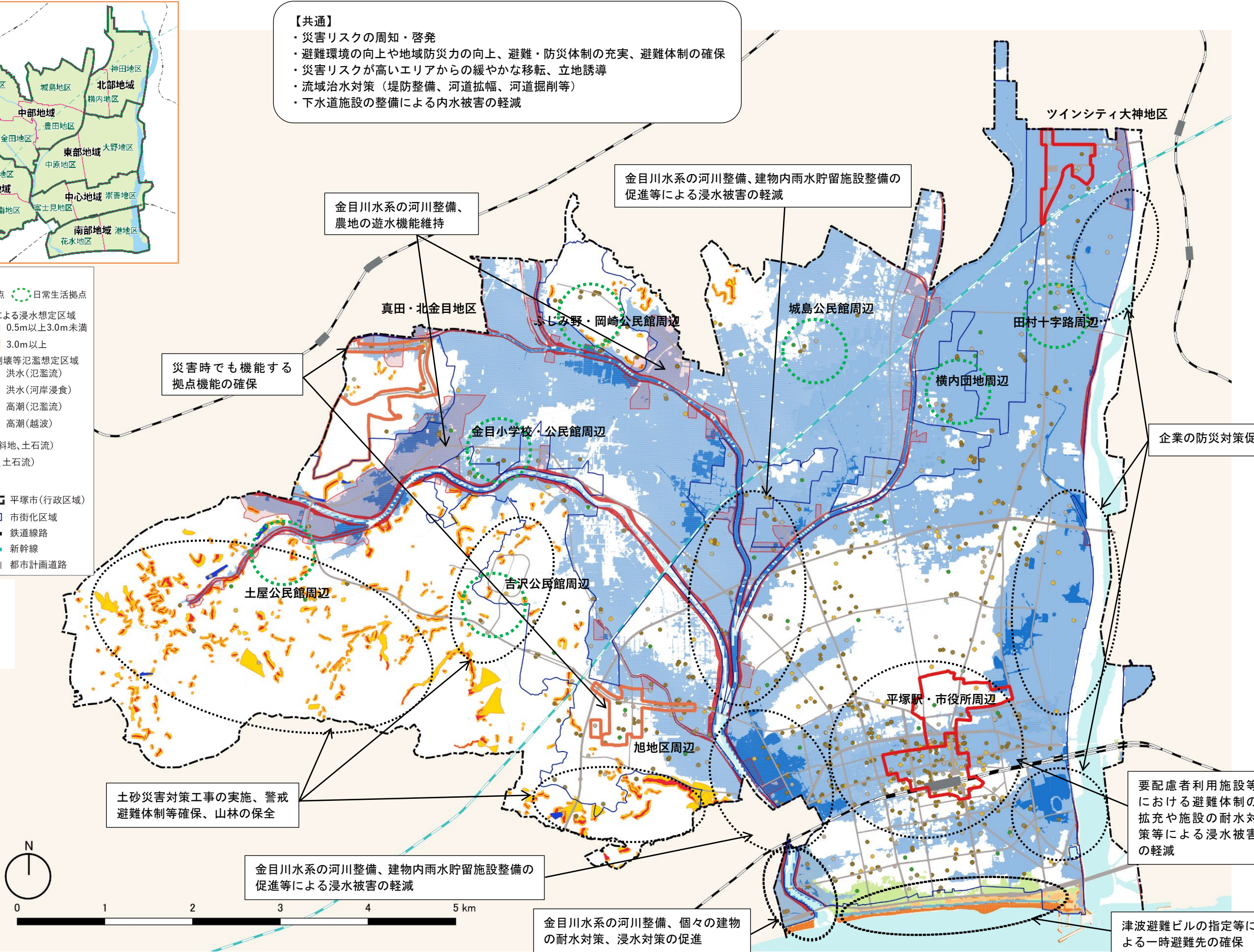
- ・ 多様な都市活動や市民の暮らしを支える拠点においては、災害時における機能継続や早期復旧の実現を目指して取組を進めます。
- ・ 拠点まちづくりにあたって、浸水対策を促進するとともに、施設利用者の避難環境や備蓄の確保、耐水対策など、公民館等の公共施設や商業施設等における防災機能の強化により、災害時における生活拠点機能の確保を図ります。
- ・ 拠点で生活する人や利用する人など、地域の避難行動につながる意識向上の取組を進めます。



図 取組の方向性



※浸水に関しては想定最大規模の浸水想定を表示  
※内水による浸水想定は洪水の浸水想定に概ね包含されるため表示していない



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 具体的な取組

### (1) 具体的な取組

防災まちづくりの方針に基づき、災害リスクの回避・低減の主な取組について以下の表に整理します。

| 取組方針       | 施策           | 実施主体                               | 災害種別 |    |    |    |    |    | 実施時期の目標 |    |    |
|------------|--------------|------------------------------------|------|----|----|----|----|----|---------|----|----|
|            |              |                                    | 洪水   | 内水 | 津波 | 高潮 | 土砂 | 地震 | 短期      | 中期 | 長期 |
| リスク回避      | 建築物等の規制・立地誘導 | 法制度に基づく開発規制の実施                     |      |    |    |    | ○  |    |         |    |    |
|            |              | 届出・勧告による居住誘導区域への立地誘導               | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  |    |         |    |    |
|            |              | 居住誘導区域への住宅移転の支援の検討                 | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  |    |         |    |    |
| リスク低減(ハード) | 浸水対策         | 流域治水による総合的な浸水対策の促進                 | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  |    |         |    |    |
|            |              | 相模川・金目川等の河川整備<br>(堤防整備、河道拡幅、河道掘削等) | ○    |    | ○  | ○  |    |    |         |    |    |
|            |              | 下水道施設(雨水)の整備                       |      | ○  |    |    |    |    |         |    |    |
|            |              | 防潮機能の確保                            |      |    | ○  | ○  |    |    |         |    |    |
|            |              | 要配慮者利用施設の浸水対策の支援                   | ○    | ○  | ○  | ○  |    |    |         |    |    |
|            |              | 宅地等の浸水対策の支援                        | ○    | ○  | ○  | ○  |    |    |         |    |    |
|            |              | 地区計画制度の活用等による浸水対策の検討               | ○    | ○  | ○  | ○  |    |    |         |    |    |
|            |              | 農林地の保全による土砂崩落防止や保水・遊水機能の確保         | ○    | ○  |    |    | ○  |    |         |    |    |
|            | 土砂災害防止対策     | 急傾斜地崩壊対策事業等による対策工事の実施              |      |    |    |    | ○  |    |         |    |    |
|            | 建築物の安全対策等    | 建築物の耐震性向上の支援                       |      |    |    |    |    | ○  |         |    |    |
|            |              | 公共施設の防災機能の維持・強化                    | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            | インフラ整備       | インフラ施設の耐震化・液状化対策                   |      |    |    |    |    | ○  |         |    |    |
|            | 緊急輸送道路等確保    | 道路ネットワークの整備                        | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 無電柱化の促進                            | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            | 避難環境の向上      | 狭あい道路の拡幅等による避難路の整備                 | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 津波避難ビルの指定                          |      |    | ○  |    |    |    |         |    |    |
|            |              | 避難施設の機能強化                          | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 一時避難場所としてのオープンスペースの確保              |      |    | ○  |    | ○  | ○  |         |    |    |
|            | 復旧・復興対策      | 復興まちづくりの事前準備                       | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 地籍調査の推進                            | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
| リスク低減(ソフト) | 地域防災力の向上     | 防災訓練の実施                            | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 自主防災活動の促進                          | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | マイ・タイムライン(避難行動計画)作成支援              | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 地区防災計画等の作成支援                       | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 避難行動要支援者の避難支援個別計画の作成支援             | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            | 避難・防災体制の充実   | 要配慮者利用施設の避難確保計画の作成支援               | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 事業者による BCP 等作成支援                   | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 災害に備えた備蓄の充実                        | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 地域・企業の連携、災害時の応援協定締結等               | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 情報発信体制の整備                          | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            | 災害リスクの周知・啓発  | ハザードマップの活用等による災害リスクの周知や防災意識の醸成     | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 開発協議等における災害リスクを踏まえた対応の啓発           | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |
|            |              | 災害配慮重点区域における安全な住まい方等に関する理解の促進      | ○    | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |         |    |    |

※ ( ) : 施策と関連がある主体

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) 各主体の役割

近年の頻発・激甚化する自然災害に対して、行政による対応には限界があり、市民や企業等すべての人が主体的に防災・減災に取り組むことが重要です。

### ①行政の役割

- ・災害リスクを回避するための規制や誘導手法の検討を行います。
- ・災害リスクを低減するため、建築物やインフラ等の適切な維持管理や強化を計画的に推進していきます。
- ・相模川流域などの広域的な災害に対し、国や県などと役割分担し、それぞれが連携して施策を推進します。
- ・災害リスクを低減するため、市民への防災教育、避難行動計画の作成支援等に努め、地区の防災まちづくりを推進します。

### ②市民の役割

- ・一人一人が都市の災害リスクを理解し、自分の命は自分で守るという意識の醸成を図ります。
- ・地区レベルでの災害に強いまちづくりの担い手として認識し、防災・減災に向けた自助・共助の取組を進めるなど主体的に関わります。

### ③企業・民間事業者の役割

- ・災害リスクを低減し、災害時の機能継続に向けた事業継続計画（BCP）の策定など、企業活動を通じた防災・減災対策に取り組めます。
- ・個々の企業活動を通じて、ライフラインの確保や備蓄などの対策に取り組めます。

# 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

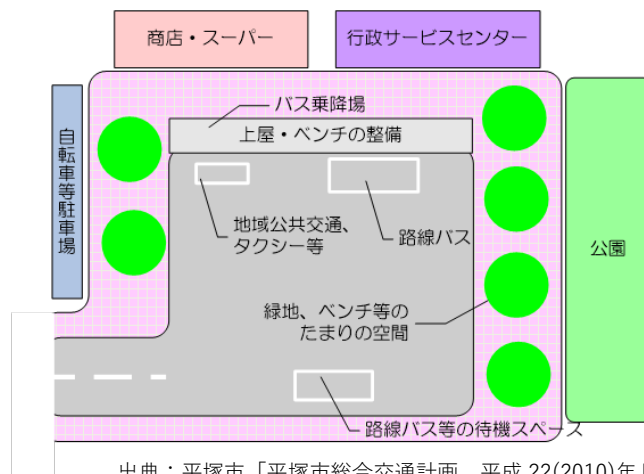
- ・平塚市総合交通計画
- ・平塚市地域公共交通網形成計画
- ・平塚市自転車活用推進計画

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

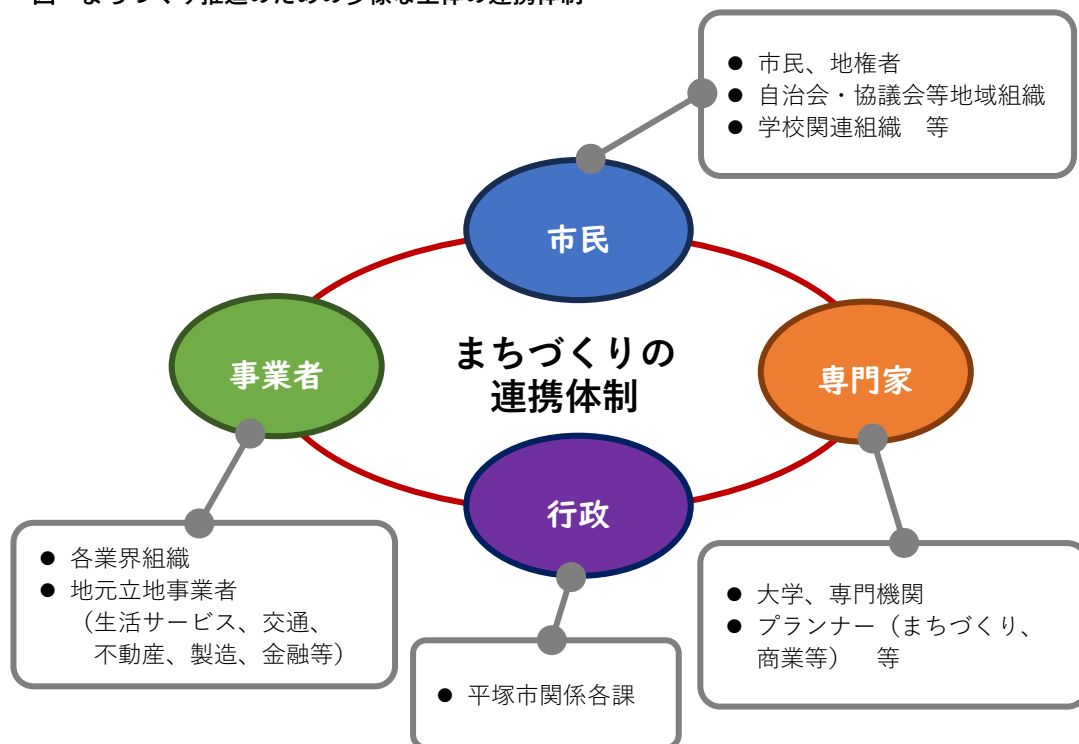
## 2 まちづくりの推進方策

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。

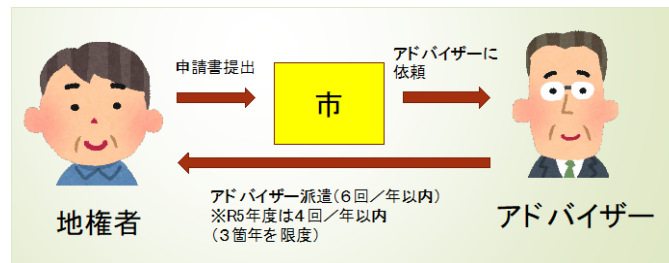
図 まちづくり推進のための多様な主体の連携体制



## (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」



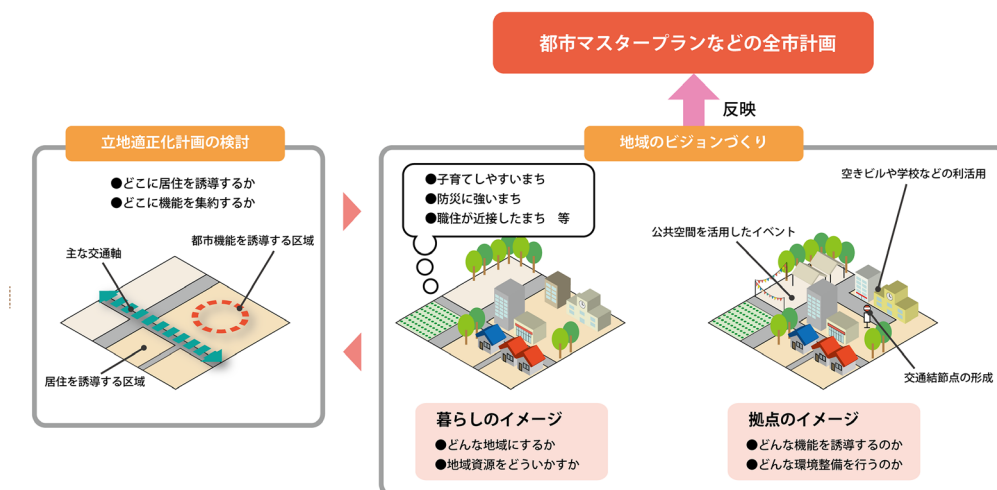
## (3) 地域まちづくりの推進

### 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  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・3戸以上の建築を目的とする開発行為</li> <li>・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</li> </ul> |
| ②建築等行為 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>・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</li> </ul>       |
| ③変更行為  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・①または②の届出内容を変更する場合</li> </ul>                                                     |

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

##### 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

# 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＞

本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

本計画の目標とその実現の進捗を測る計画指標を施策分野毎に設定します。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を活用するまちを実現する     | ・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            | ・都市機能を誘導（維持・強化）する区域内の施設数                 |
| 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<br>・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を実現する | ・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を推進する                     | ・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知るため、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<br>(令和 6 (2024) 年) | 中間値<br>(令和 18 (2036) 年) | 目標値<br>(令和 29 (2047) 年) |
|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 居住誘導区域の<br>人口カバー率 | 86.4%                  | 基準値以上                   | 中間値以上                   |

### (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知るため、都市機能を誘導（維持・強化）する区域内の施設数を設定します。

| 計画指標                        | 基準値<br>(令和 6 (2024) 年) | 中間値<br>(令和 18 (2036) 年) | 目標値<br>(令和 29 (2047) 年) |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 都市機能を誘導（維持・強化）<br>する区域内の施設数 | 73箇所                   | 基準値を維持                  | 基準値を維持                  |

### (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知るため、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<br>(令和 6 (2024) 年) | 中間値<br>(令和 18 (2036) 年) | 目標値<br>(令和 29 (2047) 年) |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 路線バスの乗り換え・待合環境<br>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<br>(令和 6 (2024) 年) | 中間値<br>(令和 18 (2036) 年) | 目標値<br>(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<br>(令和 6 (2024) 年) | 中間値<br>(令和 18 (2036) 年) | 目標値<br>(令和 29 (2047) 年) |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 市民主体のまちづくりに<br>向けた意見交換や勉強会等<br>の実施回数 | 9 回 / 年                | 1 6 回 / 年               | 1 6 回 / 年               |



### 3 計画の進捗管理と適切な見直し

本計画はPDCA（Plan-Do-Check-Action）の概念に基づき、計画策定（Plan）後に施策を展開（Do）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を実施し、施策評価（効果検証）を行います（Check）。あわせて、位置づ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（Action）。

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PDCA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 PDCA の内容

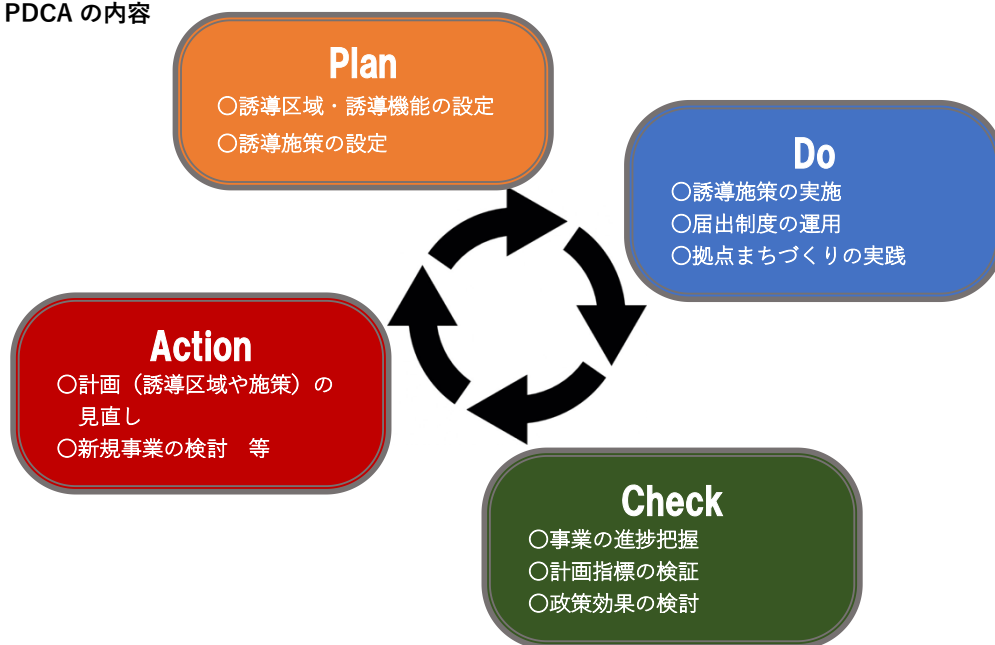
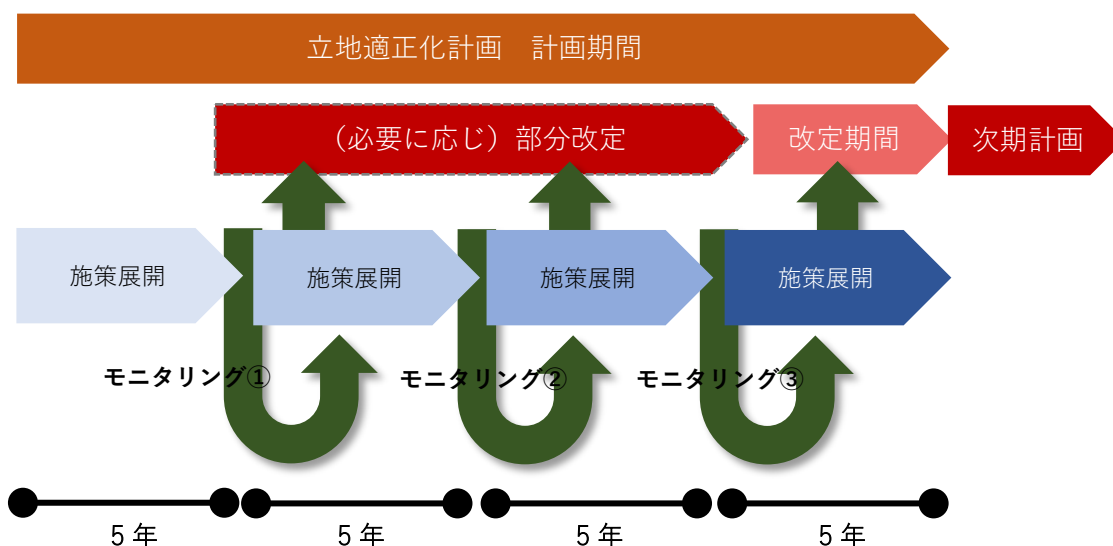


図 計画の進捗管理と見直しのイメージ



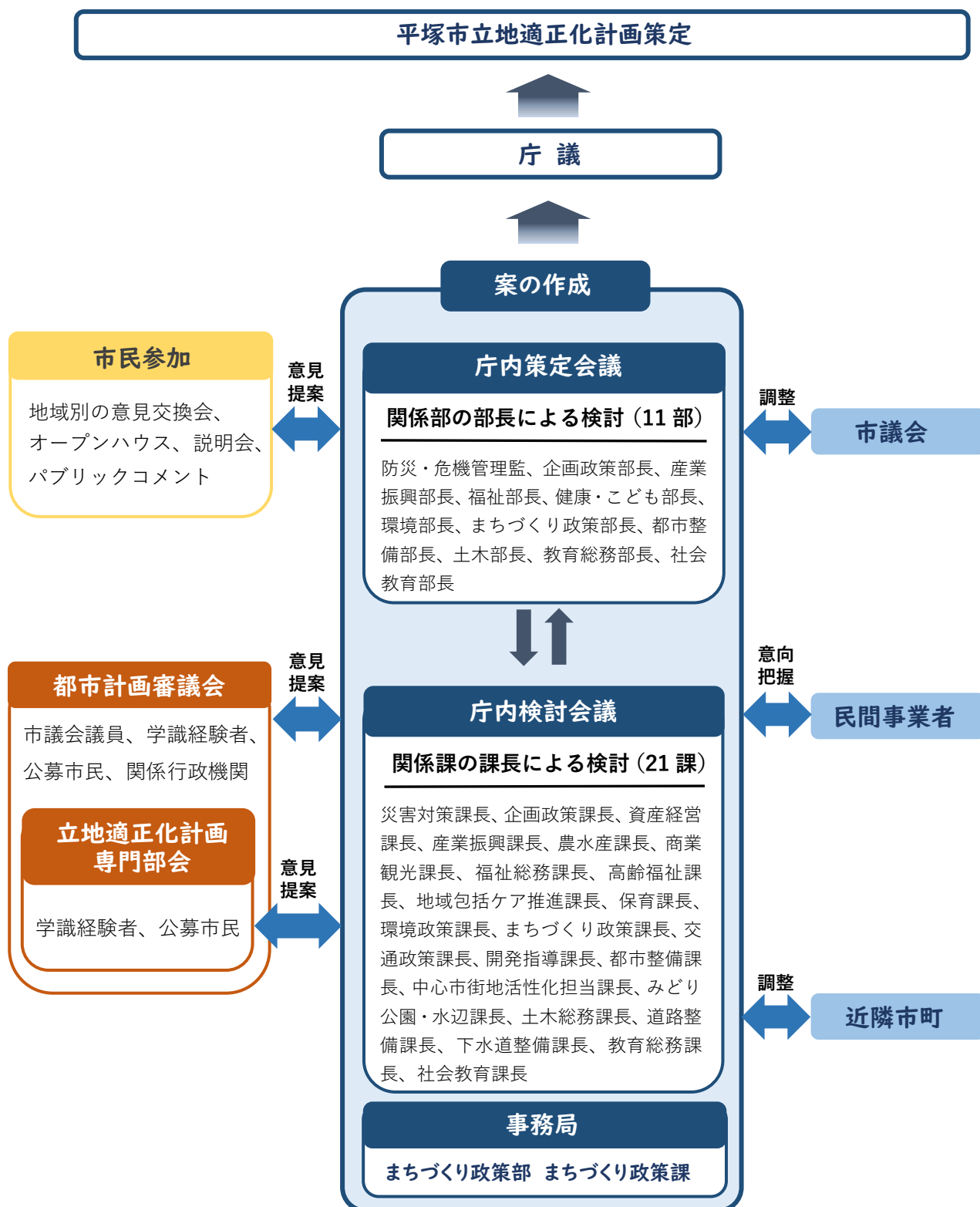
# 資料編

---

- 1 策定体制
- 2 平塚市立地適正化計画検討経過
- 3 用語集

## 1

## 策定体制



## 2

## 平塚市立地適正化計画検討経過

|                      |     | 市民参加              | 庁内検討会議 | 庁内策定会議 | 立地適正化計画専門部会 | 都市計画審議会         | その他            |
|----------------------|-----|-------------------|--------|--------|-------------|-----------------|----------------|
| 令和4年度                | 6月  |                   |        |        |             |                 | 国土交通省<br>ヒアリング |
|                      | 7月  |                   | 第1回    |        |             | 第179回<br>(報告)   |                |
|                      | 8月  | 市民アンケート調査         |        | 第1回    |             |                 |                |
|                      | 9月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 10月 |                   | 第2回    |        |             |                 |                |
|                      | 11月 |                   |        |        | 第1回         |                 |                |
|                      | 12月 | 第1回意見交換会          |        |        |             |                 |                |
|                      | 1月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 2月  |                   | 第3回    |        | 第2回         |                 | 事業者<br>ヒアリング   |
| 令和5年度                | 3月  |                   |        | 第2回    |             |                 |                |
|                      | 4月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 5月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 6月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 7月  |                   |        |        |             | 第182回<br>(報告)   |                |
|                      | 8月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 9月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 10月 |                   | 第4回    | 第3回    | 第3回         |                 |                |
|                      | 11月 | 第2回意見交換会          |        |        |             |                 |                |
| 令和6年度                | 12月 |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 1月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 2月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 3月  |                   |        |        |             |                 | 国土交通省<br>ヒアリング |
|                      | 4月  |                   | 第5回    | 第4回    | 第4回         | 第185回<br>(報告)   |                |
|                      | 5月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 6月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 7月  |                   | 第6回    | 第5回    | 第5回         |                 |                |
|                      | 8月  |                   |        |        |             | 第186回<br>(報告)   |                |
|                      | 9月  |                   |        |        |             |                 |                |
|                      | 10月 | 平塚市立地適正化計画(素案)を公表 |        |        |             |                 |                |
|                      | 11月 | パブリックコメント、地域別説明会  |        |        |             |                 |                |
|                      | 12月 |                   | 第7回    |        |             |                 |                |
|                      | 1月  |                   |        | 第6回    |             | 第188回<br>(意見聴取) |                |
|                      | 2月  |                   |        |        |             |                 |                |
| 平塚市立地適正化計画を令和7年3月に策定 |     |                   |        |        |             |                 |                |



## ■市民参加の経緯

| 項目        | 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市民アンケート調査 | <p>市民の日常生活の範囲や拠点のニーズ等を把握するために実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・調査対象：市内在住の18歳以上（成年）、約3,000人（住民基本台帳より、市内7地域の人口で按分し無作為抽出）</li> <li>・調査方法：郵送により配付し、記入した調査票を返送。または、二次元コードからwebで回答。広報ひらつか8月第3金曜日号にて、調査実施について周知。</li> <li>・調査期間：令和4年8月22日（月）～令和4年9月5日（月）</li> <li>・回収結果：配布枚数は3,013票。回収数は1,013票（郵送：811票 Web：202票）。回答率は33.6%で、各地域とも概ね30%の回答を得た。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 第1回意見交換会  | <p>市内7地域別でのワークショップ型意見交換会、平塚市総合公園でのオープンハウス型意見交換会を開催した。市民の生活実態や、暮らし続けるために必要な拠点の内容について意見交換した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開催日：ワークショップ型 令和4年12月平日に1日ずつ<br/>オープンハウス型 令和4年12月11日（日）</li> <li>・参加人数：ワークショップ型 69名<br/>オープンハウス型 92名（うち市内66名）</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <p>ワークショップの様子</p> <p>オープンハウスの様子</p> </div> |
| 第2回意見交換会  | <p>拠点候補地の5か所でのオープンハウス型意見交換会、崇善公民館での説明会型意見交換会を開催した。第1回の案を受けて作成した目指す都市の骨格や拠点まちづくりの内容について意見交換した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開催日：オープンハウス型 令和5年11月・12月の平休日1日ずつ<br/>説明会型 令和5年11月29日（水）</li> <li>・参加者数：オープンハウス型 150名（うち市外38名）<br/>説明会型 6名</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <p>オープンハウスの様子</p> <p>説明会の様子</p> </div>     |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地域別説明会    | <p>中心生活拠点、地域生活拠点内にある4会場での地域別説明会を計5回開催した。平塚市立地適正化計画（素案）について説明し、意見聴取を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開催日：令和6年11月の平休日1日ずつ</li> <li>・参加者数：22名</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;">説明会の様子</p> |
| パブリックコメント | <p>平塚市立地適正化計画（素案）について市民意見を募集した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・募集期間：令和6年11月1日(金)～12月2日(月)</li> <li>・提出者数：8名</li> <li>・意見総数：28件</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

#### ■平塚市立地適正化計画庁内検討会議開催の経緯

| 項目  | 概要                                                                                                        | 開催月     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 第1回 | ・ 基本的な考え方と計画策定の進め方、検討イメージの共有                                                                              | 令和4年7月  |
| 第2回 | ・ 分析や上位関連計画を基に作成した「都市の骨格構造（1次案）」の検討                                                                       | 令和4年10月 |
| 第3回 | ・ 一次案に対する意見や市民ニーズ等を踏まえて作成した「目指す都市の骨格構造（2次案）とまちづくりの方針」の検討                                                  | 令和5年2月  |
| 第4回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住誘導区域、拠点まちづくり及び都市機能誘導区域の検討</li> <li>・ 立地適正化計画素案骨子の整理</li> </ul> | 令和5年10月 |
| 第5回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災指針、誘導施策、指標と進捗管理の検討</li> <li>・ 立地適正化計画素案（たたき台）の整理</li> </ul>    | 令和6年4月  |
| 第6回 | ・ 立地適正化計画素案の検討                                                                                            | 令和6年7月  |
| 第7回 | ・ 平塚市立地適正化計画（素案）パブリックコメント実施結果及び計画（案）について                                                                  | 令和6年12月 |

## ■平塚市立地適正化計画庁内策定会議開催の経緯

| 項目  | 概要                                                | 開催月     |
|-----|---------------------------------------------------|---------|
| 第1回 | ・ 基本的な考え方と計画策定の進め方、検討イメージの共有                      | 令和4年8月  |
| 第2回 | ・ 「都市の骨格構造（2次案）とまちづくりの方針」の整理                      | 令和5年3月  |
| 第3回 | ・ 居住誘導区域、拠点まちづくり及び都市機能誘導区域の検討<br>・ 立地適正化計画素案骨子の整理 | 令和5年10月 |
| 第4回 | ・ 防災指針、誘導施策、指標と進捗管理の検討<br>・ 立地適正化計画素案（たたき台）の整理    | 令和6年4月  |
| 第5回 | ・ 立地適正化計画素案の検討                                    | 令和6年7月  |
| 第6回 | ・ 平塚市立地適正化計画（素案）パブリックコメント実施結果及び計画（案）について          | 令和7年1月  |

## ■平塚市立地適正化計画専門部会開催の経緯

| 項目  | 概要                                                       | 開催月     |
|-----|----------------------------------------------------------|---------|
| 第1回 | ・ 分析や上位関連計画を基に作成した「都市の骨格構造（1次案）」の検討                      | 令和4年11月 |
| 第2回 | ・ 一次案に対する意見や市民ニーズ等を踏まえて作成した「目指す都市の骨格構造（2次案）とまちづくりの方針」の検討 | 令和5年2月  |
| 第3回 | ・ 居住誘導区域、拠点まちづくり及び都市機能誘導区域の検討<br>・ 立地適正化計画素案骨子の整理        | 令和5年10月 |
| 第4回 | ・ 防災指針、誘導施策、指標と進捗管理の検討<br>・ 立地適正化計画素案（たたき台）の整理           | 令和6年4月  |
| 第5回 | ・ 立地適正化計画素案の検討                                           | 令和6年7月  |

## ◇平塚市立地適正化計画専門部会 委員名簿

| 選出区分  | 氏名                                                 | 分野                      |
|-------|----------------------------------------------------|-------------------------|
| 公募委員  | 石崎 哲男<br>(佐々木 健充)<br>(鈴木 秀一)<br>(枝川 眞弓)<br>(木下 洋司) | 市民                      |
| 学識経験者 | 杉本 洋文                                              | 都市計画[建築] (株式会社 計画・環境建築) |
|       | 梶田 佳孝[部会長]                                         | 都市計画[交通] (東海大学)         |
|       | 入江 彰昭                                              | 農業・環境 (東京農業大学)          |
|       | 石川 永子                                              | 防災 (横浜市立大学)             |
|       | 古木 紳一郎                                             | 商工業 (平塚商工会議所)           |
|       | 齋藤 謙司                                              | 運輸 (神奈川中央交通株式会社)        |
|       | 岩崎 浩臣<br>(高橋 勇二)                                   | 福祉 (平塚市社会福祉協議会)         |
|       | 奥山 誠                                               | 不動産 (神奈川県宅地建物取引業協会)     |
|       | 欠員<br>(栗原 邦夫)                                      | 地域自治 (平塚市自治会連絡協議会)      |

※ ( ) は前任者



## 3

## 用語集

## 【あ行】

## ウォークアブル

「歩く」の「walk」と「できる」の「able」を組み合わせた造語で、「居心地が良く歩きたくなる」空間をいう。コンパクトシティを進化させた取組として、まちなかに人々が滞留できる空間をつくり、集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場に改変する取組が進められている。

## 運転者不足問題

バス事業において、厳しい経営環境、労働時間の長時間化、大型二種免許取得者の減少、高齢化等を背景として、運転者の要員不足やそれによる運行回数の削減などが生じている問題。

## エリアマネジメント

特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営(マネジメント)を積極的に行う取組のこと。

## 【か行】

## 旧耐震基準

昭和 56 年に、震度 6 強から震度 7 程度の地震により人命に危害を及ぼす倒壊等の被害を生じないよう建築基準法が改正された以前の構造規定のこと。昭和 56 年以前に建築された建物には耐震性が不十分なものが多く存在する。

## 緊急輸送道路

地震等の大規模災害発生直後から救助活動人員や物資等の緊急輸送を円滑かつ確実に行うため、道路管理者等が事前に指定する路線。

## グリーンインフラ

ハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組のこと。

## グリーンスローモビリティ

時速 20km 未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービスや車両。地域の様々な交通課題の解決や低炭素型交通の確立に役立つことが期待されている。

## 計画開発住宅地

土地区画整理事業等により計画的に開発された住宅地のこと。

## 交通結節点

異なる交通手段の接続が行われる場所であり、人や物の乗り換え等が行われる鉄道駅やバス停などのこと。

## 交通ネットワーク

鉄道、路線バスや道路などにより日常・社会生活の利便性の確保や、地域間の交流が形成されるネットワークのこと。

## 公的住宅団地

県営住宅、市営住宅や、神奈川県住宅供給公社や UR 都市機構（旧日本住宅公団）など公的な主体によって整備、供給された住宅団地のこと。

## 個別避難計画

一人暮らしの高齢者や要介護認定者、障がい者手帳を有している方など、避難行動要支援者一人一人の特性に応じた個別の避難支援策を記載した「避難支援個別計画」の略称。

## コミュニティ交通

空白不便地域の路線バスを補完する交通で、地域内を巡回し、最寄りのバス停などをつなぐことにより、地域の円滑な移動手段を確保する交通のこと。

## コンパクト・プラス・ネットワーク

医療・商業施設など日常生活に必要な施設が歩いて行ける範囲にまとまった拠点を地域ごとに形成し、各拠点に公共交通などで誰もが簡単にアクセスすることができる都市構造のこと。

### 【さ行】

## サイクル&バスライド

市街地の外縁部において、自動車利用からバス利用へ誘導させるため、バス停の付近に自転車駐車を整備するなどにより、バス利用者の利便性を向上させる施策。

## 市街化区域／市街化調整区域

都市計画法に基づき指定された区域区分の1つで、市街化区域は既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、開発行為は原則として抑制され、都市施設の整備も原則として行われない。

## 湘南新道

平塚市四之宮の寒川町境(湘南銀河大橋の中間付近)から大磯方面へ至る都市計画道路で、平塚市域の東西方向における広域ネットワーク形成や国道1号の交通混雑緩和を図ることを目的とした主要幹線道路(4車線)。

## 人口集中地区(DID)

国勢調査で設定されている単位区の1つで、市区町村の区域のうち、特に人口密度の高い地域。1km<sup>2</sup>当たり4,000人以上の人口密度があり、それらが市区町村内で互いに隣接した地域の人口が5,000人以上となる場合に定められる。

## スマートシティ

先進的技術の活用により、都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化し、各種の課題の解決を図るとともに、快適性や利便性を含めた新たな価値を創出する取組のこと。

### 【た行】

## 地区計画

都市計画法に基づき、地区レベルのまちづくりの要請に応え、住民生活に結びついた地区を単位として、建物の用途や容積率、高さ、道路、公園などの配置などについて地区の特性に応じてきめ細かく定め、良好なまちづくりを進める制度。

## 地区まちづくり協議会

平塚市まちづくり条例に基づいた、地区住民で構成される地区まちづくりを行う団体で、市に認定されると、地区計画の原案の申出や、地区まちづくり計画の認定申請をすることができる。

### 【た行】

#### 地区まちづくり計画

平塚市まちづくり条例に基づき、地区まちづくり協議会が策定した地区独自のルールを市で認定したもの。

#### ツインシティ

東海道新幹線新駅を誘致している寒川町倉見地区と、相模川を挟んだ平塚市大神地区とで、新たな道路橋の整備とまちづくりを進めている地区。ツインシティ大神地区は平塚市の「北の核」として、道路や公園等の都市基盤や小学校、公民館等の整備、圏央道や新東名高速道路の整備効果も活かした新たな産業の創出や魅力ある施設の誘致を進めている。

#### 津波避難ビル

大津波警報が発表された時から津波が引いて警報が解除されるまで地域住民等が緊急かつ一時的に退避するための場所。平塚市では自治会が連携のもと、ビル所有者等と協定を締結し、指定を進めている。

#### デマンド交通

利用者の要求（デマンド）に応じてワゴンタクシー等を運行させるシステムのこと。

#### 都市基盤

道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設のこと。

#### 都市計画区域

都市計画法に基づき、一体の都市として総合的に整備、開発又は保全すべき区域として指定するもの。

#### 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、土地所有者などから土地の一部を提供してもらい、道路や公園など新たな公共用地として活用し、整然とした市街地を形成することにより居住環境などの向上を図るもの。

#### トランジットセンター

ツインシティにおける平塚側のバスなどの公共交通の乗り換え機能を持つ交通広場のこと（新幹線新駅の西口機能を担う施設）。

### 【な行】

#### 乗り合いタクシー

交通空白地帯において、自治体（市区町村）、NPOや商工団体等が中心に導入される従来の乗合バスを補う地域住民の足となる乗合型の公共交通であり、小型バスの乗車人員ほどの需要が見込めない場合等に運行するもの。

### 【は行】

#### パーク&ライド

市街地への自動車の流入を抑制するため、最寄の駅や停留所まで自家用車を使い、駅や停留所付近の駐車場に自家用車を止めてから公共交通機関に乗り換える移動方式のこと。

#### ハザード

地震・洪水・土砂崩れ・高潮など、脅威となり得る現象の存在やその大きさ、発生確率のこと。

#### フィーダー交通

地域をまたがる幹線バス交通ネットワークの補完や交通不便地域の移動を確保するもの。

## 【ま行】

## モビリティ

人や物の移動手段や方法、その利便性のこと。近年では、超小型電気自動車や自動運転など先端技術を活用した移動手段（次世代モビリティ）や、電動キックボード、電動アシスト自転車、電動車椅子など個人が利用できる手軽な移動手段（パーソナルモビリティ）、シェアサイクルやカーシェアリングサービスなど必要な時だけ利用できる移動手段（シェアモビリティ）など、多様な移動手段やそれらを利用した移動支援サービスが普及し始めている。

## モビリティステーション

電動アシスト自転車、スクーター、超小型EVなどの複数のモビリティの貸出や返却ができる場所。

## 【や行】

## 用途地域

都市計画法によって建物用途の混在を防ぐことを目的として定めるもの。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など13種類がある。

## 要配慮者利用施設

社会福祉施設、学校、医療施設、その他の主として防災上の配慮を要する方々が利用する施設。

## 【ら行】

## ライフライン

日常生活に不可欠である電気・電話・ガス・水道などのネットワークシステムのこと。

## リノベーション

既存の建物に大規模な工事を行うことで住まいの性能を新築の状態よりも向上させたり、生活環境を一新すること。

## 流域治水

近年の頻発・激甚化する水害に備え、河川流域のあらゆる関係者が流域全体で行う治水対策。相模川、金目川では、洪水及び内水氾濫対策や避難体制の強化などの取組を「流域治水プロジェクト」として策定し公表しており、平塚市もこの流域治水プロジェクトに参加している。

## 【B】

## BCP（事業継続計画）

企業が自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態に遭遇した場合に、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画のこと。

## 【Z】

## ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

Net Zero Energy House の略で、外壁等の断熱性能の向上、高効率な設備システムの導入、再生可能エネルギー等の活用により、冷暖房、換気、照明、給湯で使用する年間エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。



---

## 平塚市立地適正化計画

令和 7（2025）年 3 月



---

|        |                                                                                               |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 編集・発行  | 平塚市 まちづくり政策部 まちづくり政策課                                                                         |
|        | 〒254-8686 平塚市浅間町 9 番 1 号                                                                      |
| 電話     | 0463-23-1111（代表）                                                                              |
|        | 0463-21-8781（ダイヤルイン）                                                                          |
| FAX    | 0463-23-9467（代表）                                                                              |
| ホームページ | <a href="https://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/">https://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/</a> |
| E-mail | <a href="mailto:machi-s@city.hiratsuka.kanagawa.jp">machi-s@city.hiratsuka.kanagawa.jp</a>    |
| 製作     | 株式会社 都市環境研究所                                                                                  |

---





Hiratsuka City

Location Normalization Plan

March 2025