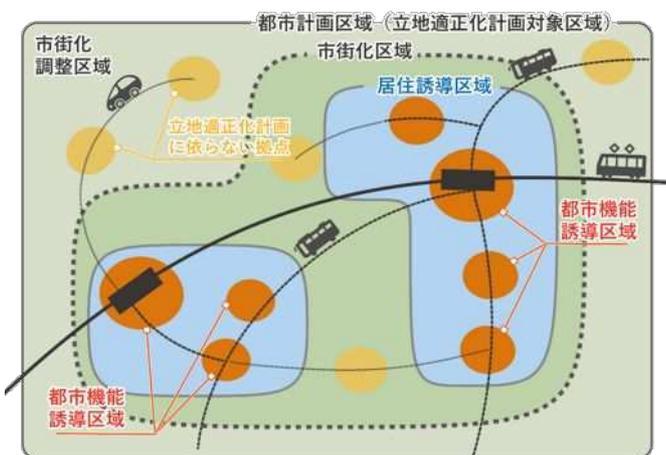


### 序章 はじめに

#### 立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、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、市民の安心・安全確保のための方針と手段を、防災指針として明確に定める計画です。

制度創設の背景に、長期的な人口減少と少子高齢化、それに伴う財政面の課題があります。そのため、本計画では、都市計画区域を対象に、都市機能や居住を誘導する区域（右図の都市機能誘導区域、居住誘導区域）を定めて、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目指します。



#### 対象区域と目標年次

対象区域は全市域（都市計画区域）です。また、概ね20年後の将来を展望し、目標年次を令和29年度（2047年度）とします。概ね5年ごとに評価し、時代の変化等に対応し必要に応じて計画を見直します。

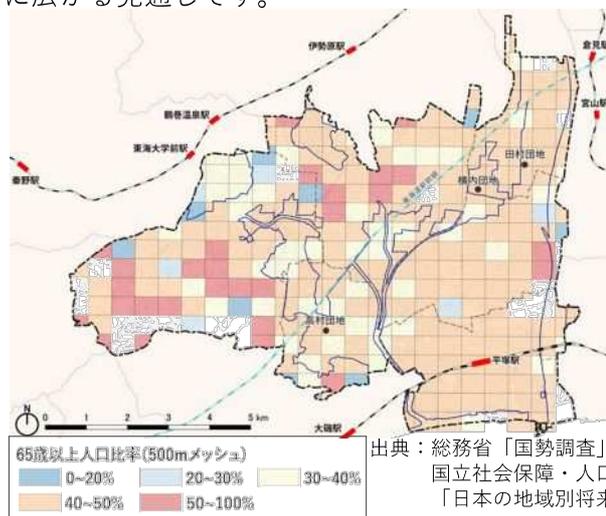
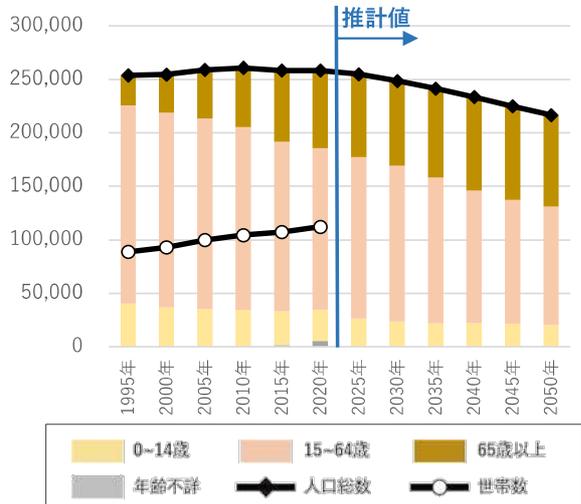


## 第1章 平塚市の特性と課題

### 現状分析

#### ●人口

将来にわたり、人口減少や高齢化の傾向が見られます。2050年（2015年から推計）には、65歳以上人口の割合を示す高齢化率が40%以上のエリアが全市的に広がる見通しです。



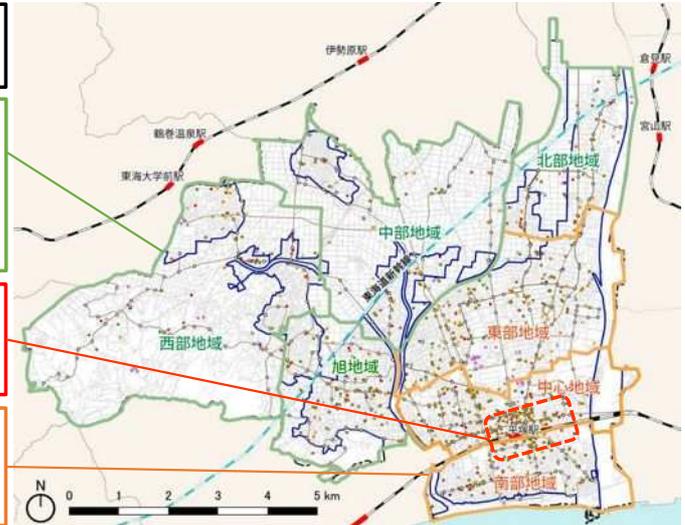
出典：総務省「国勢調査」  
国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の地域別将来推計人口」

## ●市民の生活実態と拠点のニーズ

移動手段や拠点に関してエリアごとに異なるニーズがあります。居住に関しては、共通するニーズとして、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向があります。

また、公共交通での移動ニーズとして、南北移動に加え、平塚駅を經由しない東西方向や東海大学前駅方面への移動が求められています。

- <共通>
  - 災害リスクを踏まえた上での居住の継続意向がある
- <中部・北部・西部・旭地域>
  - 身近な拠点のニーズが高い
  - 地域をまたぐ商業施設の利用
  - 自家用車の利用が多い
  - ツインシティ大神地区や東海大学前駅周辺、旭地域での生活機能のニーズ
- <平塚駅周辺>
  - 商業施設の充実の他、医療・福祉や公園・緑の充実のニーズ
  - バスでの移動の満足度が高い
- <中心・南部・東部地域>
  - 身近な拠点のニーズは低い
  - 南部・中心地域では、徒歩や自転車利用も多い

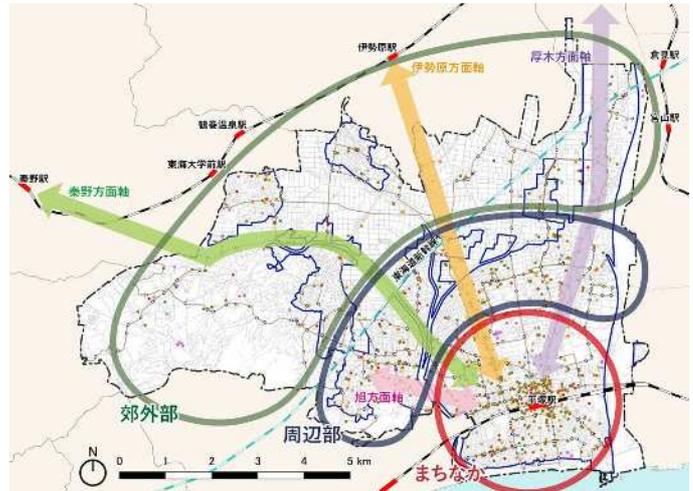


## 平塚市の市街地特性と課題

分析結果や市民の生活実態とニーズを踏まえると、「まちなか」「周辺部」「郊外部」のエリアごとに異なる特性・課題がみられます。

各エリアでの課題として、まちなかでは平塚駅周辺の拠点としての魅力向上、周辺部では郊外部からも利用しやすい拠点や平塚駅周辺への便利で快適な移動手段の確保、郊外部では暮らしを支える身近な拠点の確保を図る必要があります。

また、「地域特性に応じた居住誘導」「都市機能誘導や拠点づくり」「道路・交通ネットワークの維持・強化」「防災の取組」の4つの視点から、立地適正化に向けた課題を整理します。



### —地域特性に応じた居住誘導—

- ▶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

### —都市機能誘導や拠点づくり—

- ▶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

### —道路・交通ネットワークの維持・強化—

- ▶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

### —防災の取組—

- ▶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

## 第Ⅲ章 都市機能・居住の誘導

### 立地適正化の方針

「第Ⅰ章 平塚市の市街地特性と課題」を踏まえて、市民が便利で快適に暮らし続けられ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に向けて、まちづくりを進めていくため、以下の3つを基本的なまちづくりの方針とします。

これに加え、「方針4 災害リスクを踏まえたまちづくり」を第Ⅳ章の防災指針で示します。

#### 方針1 多様な住まいの誘導

##### 居住促進ゾーン

一定の人口密度の維持を目指すゾーンとして、積極的に居住誘導を図ります。

##### 都市活動維持ゾーン

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

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、ライフスタイルにあわせて住まいが選択できるまちを目指します。

#### 方針2 生活拠点の配置

##### 中心生活拠点

全市民が利用する生活利便機能が立地する拠点

- ①平塚駅・市役所周辺
- ②ツインシティ大神地区

##### 地域生活拠点

周辺・郊外エリアの市民が利用する生活利便機能が立地する拠点

- ③旭地区周辺
- ④真田・北金目地区

##### 日常生活拠点

日常生活圏のコミュニティの拠点

- ⑤田村十字路周辺
- ⑥横内団地周辺
- ⑦ふじみ野・岡崎公民館周辺
- ⑧金目小学校・公民館周辺
- ⑨城島公民館周辺
- ⑩吉沢公民館周辺
- ⑪土屋公民館周辺

#### 方針3 交通ネットワークの構築

##### ①公共交通軸の強化

主要なバス路線と、東西方向の鉄道を維持強化します。

##### ②フィーダー交通ネットワークの強化

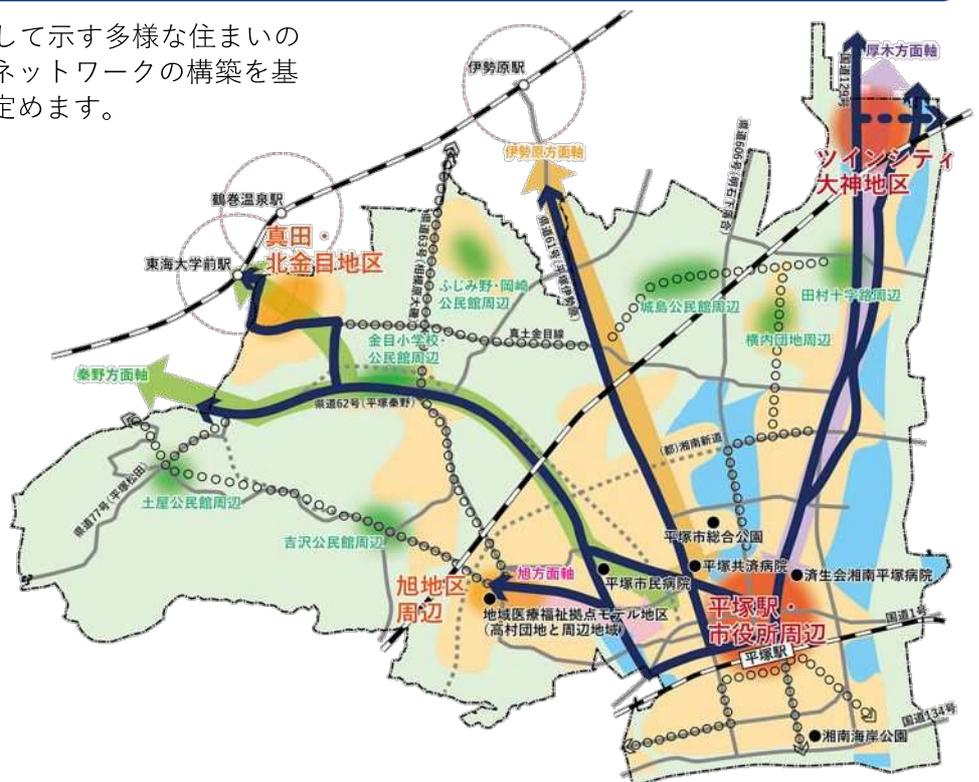
公共交通軸間の移動や公共交通軸と拠点間の移動を補完します。

##### 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。

### 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す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を基に、目指す都市の骨格構造を定めます。



## 拠点まちづくりの方針・都市機能誘導区域

中心生活拠点・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。日常生活拠点は、地区まちづくりの推進や関連施策との連携により、身近な生活サービスの確保を図ります。

### 地域生活拠点④真田・北金目地区

#### 目指す将来の姿

「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」

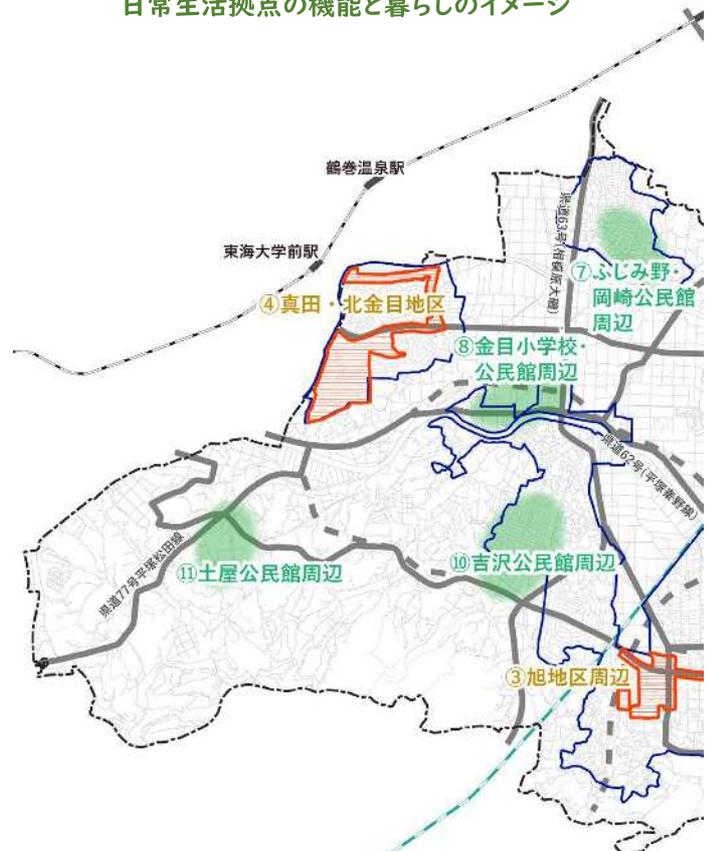
#### 誘導施設と誘導方針\*

分類	誘導施設	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	(※)	(※)

(※) 隣接する秦野市の都市機能誘導区域に集積し機能維持が図られているため、一体の拠点として生活利便性を確保



日常生活拠点の機能と暮らしのイメージ



### 地域生活拠点③旭地区周辺

#### 目指す将来の姿

「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」

#### 誘導施設と誘導方針\*

分類	誘導施設	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㎡超)	○	○
金融	決済や融資など窓口機能を有する金融機関	○	



地域生活拠点の機能と暮らしのイメージ

\* 維持のみ○ …既存施設の存置(建て替えや改修を含む)  
 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)

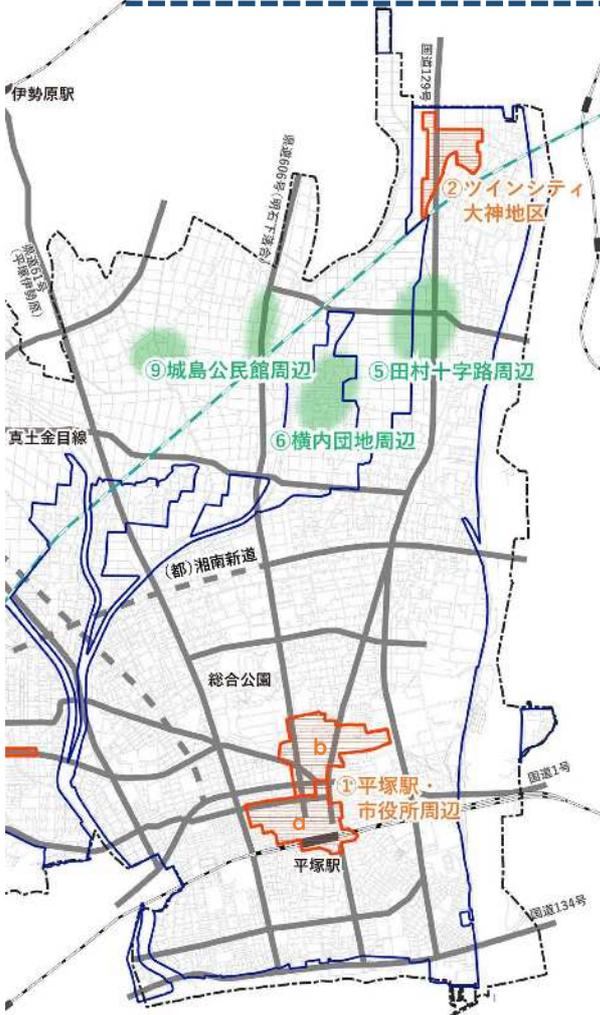
## 日常生活拠点⑤～⑪

⑤田村十字路口周辺、⑥横内団地周辺、⑦ふじみ野・岡崎公民館周辺、⑧金目小学校・公民館周辺、⑨城島公民館周辺、⑩吉沢公民館周辺、⑪土屋公民館周辺

### 目指す将来の姿（共通イメージ）

「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」



中心生活拠点の機能と暮らしのイメージ

## 中心生活拠点②ツインシティ大神地区

### 目指す将来の姿

「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」

### 誘導施設と誘導方針\*

分類	誘導施設	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	○	○

## 中心生活拠点①平塚駅・市役所周辺

### 目指す将来の姿

「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」

### 誘導施設と誘導方針\*

#### a) にぎわい・交流創出区域

分類	誘導施設	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	広域的に利用される高等教育施設（大学等）	○	○
	健診検査センター		○
介護福祉	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）	○	○
	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	○	

#### b) 公共施設群維持区域

分類	誘導施設	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	○	

## 居住誘導区域

まちなか、周辺部、郊外部のエリア特性に応じた住まい環境の魅力を高め、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。

また、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、エリア特性や適切な密度を踏まえた居住誘導を図ります。

### ●居住誘導区域の設定

「方針1 多様な住まいの誘導」に基づき、居住促進ゾーンに居住誘導区域を定めます。

居住誘導区域は、快適に住み続けられるように、利便性や安全性、都市基盤の整備状況を踏まえた適切な範囲を対象とし、災害リスクの高いエリアや産業振興を図るエリアなど土地利用の状況により居住誘導が適さない範囲を明確化し、区域を設定します。

### 郊外部の住まいと暮らしのイメージ

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。

また、集落地において、自然環境との共生や、地域コミュニティ・活力の維持を図ります。



### 周辺部の住まいと暮らしのイメージ

団地再生や空き家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。



### まちなかの住まいと暮らしのイメージ

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。



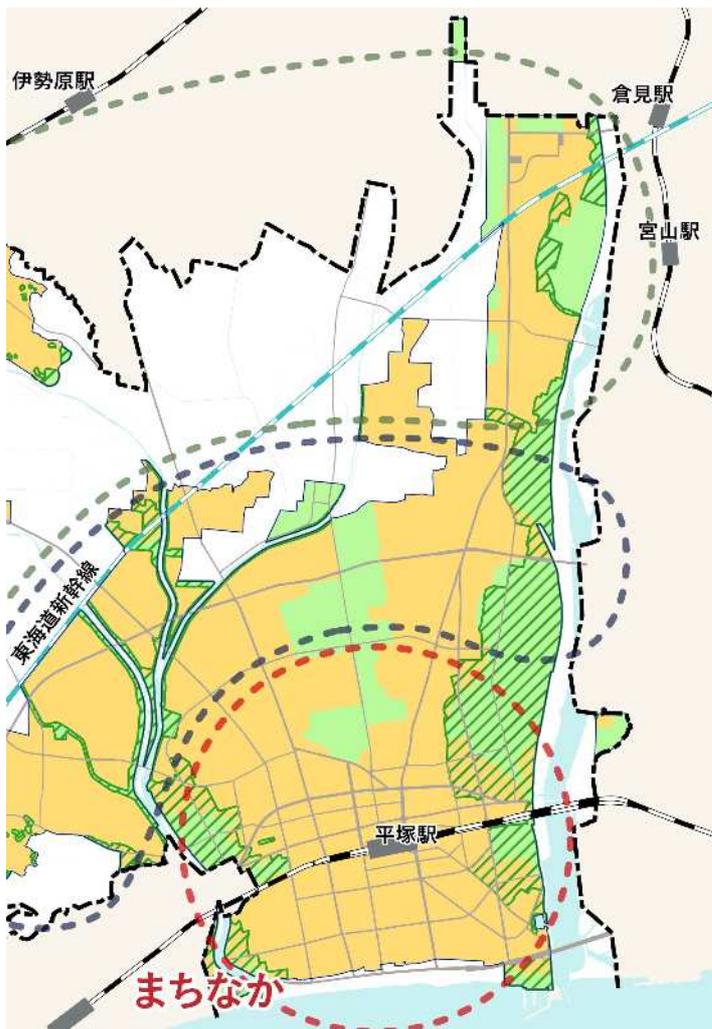
# 第Ⅳ章 防災指針

## 基本的な考え方

本市は相模湾に面し、相模川や金目川水系の河川が流れる平野部に市街地が広がっており、近年の集中豪雨の頻発・激甚化により、雨水流出など浸水による都市の被害が発生しています。

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あり、本市の災害リスクを踏まえた防災まちづくりや取組の方向性を示します。

この取組は、防災・減災に係る各種計画と連携して計画的に推進していきます。



### ●各主体の役割

自然災害に対して、行政、市民、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必要です。

#### -行政の役割-

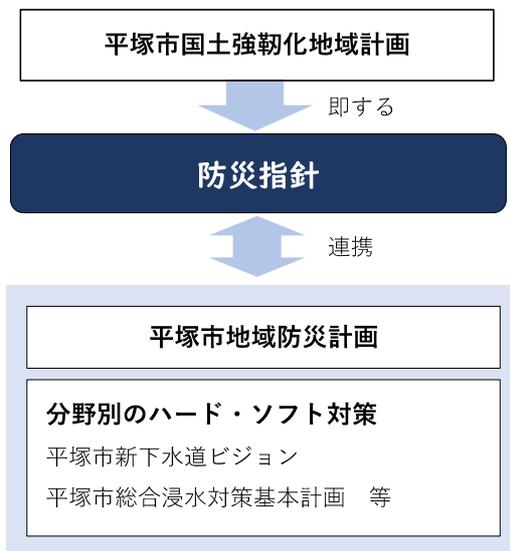
- ・規制や誘導手法の検討
- ・建築物やインフラ等の適切な維持管理・強化
- ・広域的な災害に対する国や県などとの役割分担・連携
- ・市民への防災教育、避難行動計画の作成支援等

#### -市民の役割-

- ・災害リスクの理解と意識の醸成、自助・共助の取組

#### -企業・民間事業者の役割-

- ・事業継続計画の策定、ライフラインの確保、備蓄等の企業活動を通じた防災・減災対策



## 防災まちづくりの方針・具体的な取組

### ●基本的な取組の方針

#### -基本方針-

平野部における洪水や津波、丘陵地における土砂災害などの災害リスクがあります。特に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**）や、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、安心・安全なまちづくりを目指します。

取組の方針	
災害リスクの回避	新規立地の規制、移転の促進など
災害リスクの低減	インフラ整備、災害情報の周知・啓発、地域の防災活動の支援など

#### -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いて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一定の災害リスクが含まれています。

発生確率が低くても甚大な被害を受けるおそれのある区域など一定以上のリスクがある区域を「災害配慮重点区域」として位置づけ、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に向けた周知・啓発等の取組を進めます。

## 第V章 実現化の戦略

### 実現のための基本的な誘導施策

立地適正化計画を実現させていくために、各地の拠点づくり、公共交通ネットワークの強化、住宅ストックの活用や誘導について必要な事業のイメージを示します。これらの具体的な事業を進めるためには、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。

#### ●地域を支える拠点づくり

- 都市機能と居住誘導
- 道路交通環境整備
- 計画とマネジメント

#### ●拠点にアクセスできるネットワークの構築

- 交通網の構築
- 交通結節点の整備

#### ●住宅ストックの活用と多様な住宅の供給・誘導

- 既存住宅ストックの活用による誘導
- 拠点地域への新規住宅供給の誘導
- 住宅団地の再生

### まちづくりの推進方策

#### ●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、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ため、まちづくりのアイデアを多面的に検討できる、オープンな組織の構築を検討します。

#### ●ニーズに応じたまちづくりの支援体制

地域毎にまちづくりを進めるには、地域住民が中心となって進めていくことが必要です。その活動を支援するため、必要となる外部の組織や人材を柔軟に派遣できる仕組みを構築します。

#### ●地域まちづくりの推進

まちづくりの機運が高まった地域において、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」の策定支援をすることで、計画の範囲や課題、事業手法などを検討します。

### 届出制度による誘導

#### ●居住誘導に関する届出

⇒居住誘導区域外における住宅に関わる行為が対象

開発行為	建築等行為
3戸以上の住宅の建築を目的とする開発 →届出必要	3戸以上の住宅の新築 →届出必要
1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発 (1,000㎡以上) →届出必要	3戸以上の住宅とする改築・用途変更 →届出必要
規模が1,000㎡未満かつ2戸以下の住宅開発 →届出不要	2戸以下の住宅の建築 →届出不要

#### ●都市機能誘導区域内外における届出

⇒誘導施設の設置や休廃止に関わる行為が対象

	都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外
誘導施設の新築等 (新築、改築、用途変更)、開発	届出不要	届出必要
誘導施設の休止又は廃止	届出必要	届出不要

## 第VI章 目標及び進捗管理

### 指標及び目標値の設定

目標とその実現の進捗を測る計画指標について、5つの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。

### 計画の進捗管理と適切な見直し

概ね5年毎にモニタリングを実施し、施策評価（効果検証）を行います。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方針と施策を随時見直すなど柔軟な計画運用に努めます。

平塚市立地適正化計画 概要版

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  
TEL : 0463-21-8781 FAX : 0463-23-9467

ホームページ <https://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/>

令和7年(2025年)3月

