

## 次期総合計画における土地利用の考え方

### 1 次期総合計画における「土地利用の考え方」の構成

総合計画では、本市が今後も持続可能な都市として発展していくにあたり、今後の望ましい都市の姿を展望し、それをめざしていくための土地利用の基本的な考え方を示しています。

次期総合計画では、その考え方について、現計画と同様の「都市づくりの基本構造」・「土地利用の基本方針」・「土地利用の方向」の3つで構成します。

### 2 今後の土地利用を考えるにあたり配慮すべき事項

今後の時代背景を考慮し、次の6点を配慮すべき視点として捉え、土地利用を考えます。

#### (1) 人口減少・少子高齢化への対応

本市では、平成 22 年をピークに人口減少時代が到来しており、また以前から少子高齢化への対応という課題も抱えているため、人口構成の変化に対応した土地利用を図る必要があります。

#### (2) 本市を取り巻く道路インフラの活用

本市の活力を増進させるため、さがみ縦貫道路の全線開通や国道 134 号の 4 車線化を契機と捉え、首都圏からの観光客等、交流人口の増加や産業の活性化を図る必要があります。

#### (3) 中心市街地の活性化

本市の活力を増進させるため、中心市街地では、商業、文化機能、福祉、居住など、様々な都市機能の集積を図り、人の流れを呼び込む好循環を生み出し、中心市街地全体の魅力アップを図る必要があります。

#### (4) 災害に強い、まちづくりの推進

大規模災害からの被害を軽減するため、防災力と減災力を高める必要があります。

#### (5) 自然環境の保全・利活用

本市の豊かな自然を後世に引き継ぐため、丘陵や田園、河川などの豊かな自然資源は、適正な保全を図るとともに、交流やふれあいなどの場としての活用にも努める必要があります。

#### (6) 国、県との整合

国、県との整合を図るため、神奈川県内の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（目標年次：平成 37 年）など各種計画との整合を図る必要があります。

### 3 次期総合計画における土地利用の考え方

上記「2 配慮すべき視点」を踏まえ、次期総合計画の土地利用の考え方を次のとおりとします。

#### 都市づくりのめざす姿

本市は、湘南地域の中核都市として、都会性と自然性をあわせもち、様々な生活スタイルが選択できる特性を活かし、平塚駅を中心に都市基盤の整備を進め、商・工・農業の均衡のある産業基盤を築いてきました。

しかし、近年、中心商業地の活性化や工場の移転及び進出への対応などに加え、人口減少・少子高齢化といった人口構成の変化や大規模災害への対応、また適切な管理がされていない空家などへの対応が求められています。

こうした中、本市を取り巻く状況として、広域幹線道路の整備が進み、多くの人が本市を訪れることのできる状況下におかれます。

このようなことから、諸課題に対応するとともに、取り巻く環境の変化を契機と捉え、観光などによる多くの人の交流や新たな産業経済活動の展開を促し、都市の活力が未来に持続するような土地利用をめざします。

## (1) 都市づくりの基本構造

現計画に新たに「海岸地域への展開」、「多極分散型ネットワークコンパクトシティの推進」、「防災力と減災力の強化」を新たな視点として取り入れます。

既存の都市構造を活かしつつ、持続可能なまちづくりを進めるため、平塚駅周辺の中心市街地（南の核）とツインシティ大神地区（北の核）の整備、そして2つの核を結ぶ南北都市軸の整備、更に、平塚駅から海岸へのシンボル軸の整備を進めます。

市街地では多極的に諸機能を集約、ネットワーク化させた地域生活圏の形成を図ります。

更には、東西交通軸の整備による周辺の広域自動車道へのアクセスの向上により、今後の都市づくりを支えます。

また、相模川から相模湾、西部の丘陵につながるみどり・水辺ゾーンや田園ゾーン等で都市の骨格やその周辺の市街地を包み、自然環境と都市環境が調和し、美しい景観で快適に暮らせるとともに、災害に強いまちをめざします。

## (2) 土地利用の基本方針

「都市の活力増進」、「コンパクトな居住環境の形成」、「自然環境の保全」といった3つの視点から定めます。

### (1) 都市の活力を高める土地利用の誘導

本市の商業・業務機能の中心となる南の核では、商業・業務、文化と居住との共存を図るとともに高度利用を促進し、中心市街地の魅力とにぎわいの向上に努めます。

ツインシティ大神地区では、環境との共生を理念とした新たな産業や業務機能などが集積する魅力あるまちづくりを進めます。

南北都市軸やシンボル軸では、産業集積ゾーンの維持発展を基本として、土地利用の純化や活性化に努め、魅力ある顔づくりを進めます。

また、海岸地域では、広域幹線道路の開通による首都圏からの観光などの交流を見込み、海の魅力を高める拠点づくりに努めます。

### (2) 安全・快適に暮らせる居住環境を形成する土地利用の誘導

市街地内の安全・快適な居住と生活利便性の向上を図るため、防災対策を進めるとともに、公共・公益施設の利便性の向上や有効活用を図り、環境に配慮したうるおいのある歩いて暮らせる地域生活圏を形成します。

また、郊外部においては、農業集落の居住環境や農業生産環境の改善をめざし、土地利用の適正な誘導に努めます。

### (3) 自然環境や街並み景観の保全、向上

西部地域などのみどりや田園、相模川や金目川水系などの豊かな自然資源を後世に引き継ぎ、その自然のもつ効果を楽しむため、適正な保全を図るとともに、学術機関などと連携し、交流やレクリエーションの場づくりに努めます。

また、それらの自然資源や地域固有の歴史・文化などの資源を活かしながら、まちづくりのルールを通じて、さらに魅力ある街並みが形成されるよう、その誘導に努めます。

### (3) 土地利用の方向

「土地利用の基本方針」に基づき、現計画同様、6つの分類から定めます。

#### (1) 住居系用地

道路や公園などの都市基盤施設の整備など災害に強いまちづくりを進めるとともに、地域生活圏の形成に必要な土地利用の誘導と地域資源の有効活用を進めます。

既存住宅地では、地域の特性を活かした街並み、緑化の推進などを図り、安全で快適な居住環境の形成に努めます。また、新たに完成した住宅地では、良好な居住環境の創出と保全に努めます。

#### (2) 商業系用地

平塚駅周辺の中心商業地は、魅力ある商業・文化機能などの充実を図るため、土地の有効利用と公共施設・用地の有効活用などを図るとともに、まちなか居住を促進し、魅力とにぎわいのある良好な中心市街地の形成に努めます。

地域の商業地は、地域のもつ特性に合わせて、商業施設や福祉施設など暮らしを支える機能の充実に努めます。

#### (3) 工業系用地

既存工業地は、土地利用の混在を抑制しつつ、生産環境の充実や産業機能の高度化に努めます。

また、新たな産業の立地や育成を図るため、ツインシティ大神地区を中心に、先進的な産業と研究、生産機能の向上につながる土地利用の誘導に努めます。

#### (4) 農業系用地

農地が農業生産の場として有効に活用できるよう維持・保全しながら、貴重なみどりや景観、遊水機能など農地のもつ特性を活かし、まちづくりと調和した利用に努めます。

#### (5) 丘陵・水辺

丘陵のみどりや水辺（海・川）の豊かな自然、動植物の生態系の維持・保全を図るとともに、学術機関や研究所などを活かした交流やふれあい、レクリエーションの場づくりなど自然環境を活かすとともに連携を図り活性化に努めます。

#### (6) 公共・公益用地

使いやすく親しみやすい公共・公益施設サービスと、その効率的な整備や運営などを図るため、民間企業の経営力や企画力を適正に活かしながら、適正な配置、機能更新、ユニバーサルデザインを取り入れ、公共サービスの充実を図ります。また、環境に配慮したうるおいのある土地利用を図り、まちづくりの拠点としての活用に努めます。

本市は、豊かな自然環境に恵まれ、平塚駅を中心に人口や産業の集積が進み、湘南地域の中核都市として発展してきました。

しかし、近年では中心商業地の空洞化、工場などから住宅や店舗への転用など、それぞれの産業の活力低下が懸念されています。

このようななか、近い将来、人口減少が予測されており、また、災害に強いまちづくりや安心・安全なまちづくりなどを望む市民の声が高まっています。

これらを前提としながら、社会・経済の課題や地域のまちづくり課題に対応し、環境に配慮しつつ、本市の特性を活かした土地の有効利用、美しい景観の形成、自然との共生など、21世紀に誇れる平塚市の演出が求められています。

このようなことから、居住や観光などにより、多くの人が集い、やすらぐとともに、活発な産業経済活動が展開され、都市の活力が持続するような土地利用をめざします。

## 1. 都市づくりの基本構造

既存の都市構造を活かしつつ、諸課題に対応するため、平塚駅周辺の中心市街地を南の核、神奈川県土の南のゲートとして計画されているツインシティを本市の北の核として、その二つの核の整備と、核を結ぶ南北都市軸の整備、また、自然環境が豊かで学術機関や研究所などが立地している西部地域と南北の二つの核とを結ぶ軸の整備、更には、周辺の広域自動車道へのアクセスの向上により、今後の都市づくりを支えます。

また、相模川から相模湾、西部の丘陵につながるみどり・水辺ゾーンや田園ゾーンで都市の骨格やその周辺の市街地を包み、自然環境と都市環境が調和し、美しい景観で快適に暮らせるまちをめざします。

## 2. 土地利用の基本方針

### (1) 都市の活力を持続する土地利用の誘導

本市の商業・業務（オフィスなど）の中心となる南の核では、商業・業態、文化と居住との共存を図るとともに、中心市街地の魅力とにぎわいの向上に努めます。

北の核では、環境との共生を理念とした新たな産業や業務機能などの集積をめざします。

南北都市軸では、公共施設ゾーンや産業集積ゾーンの維持発展を基本として、土地利用の純化や活性化に努めます。

また、西部地域では、学術機関や研究所などを活かした土地利用の促進による活性化に努めます。

### (2) 良好でうるおいのある居住環境を形成する土地利用の誘導

市街地内の快適な居住と生活利便性の向上を図るため、公共・公益施設の利便性の向上と有効活用を図るとともに、良好でうるおいのある住宅地を形成します。

また、郊外部においては、農業集落の居住環境や農業生産環境の改善をめざし、土地利用の適正な誘導に努めます。

### (3) 自然環境や街並み景観の保全、向上

丘陵のみどりや田園、相模川や金目川水系などの豊かな自然資源を後世に引き継ぎ、その自然のもつ効果を楽しむため、適正な保全を図るとともに、交流やレクリエーションの場などとしての活用を努めます。

また、それらの自然資源や地域固有の歴史・文化などの資源を活かしながら、まちづくりのルールを通じて、さらに魅力ある街並みが形成されるよう、その誘導に努めます。

## 3. 土地利用の方向

### (1) 住居系用地

道路や公園などの都市基盤施設の整備など災害に強いまちづくりを進めつつ、地域の特性を活かした街並み、緑化の推進などを図り、安全で快適な居住環境の形成に努めます。

### (2) 商業系用地

平塚駅周辺の中心商業地は、魅力ある商業・文化機能などの充実を図るため、平塚駅西口の再開発、見附台など公共用地の有効活用などを進めつつ、居住との共存を図り、魅力とにぎわいのある中心市街地の形成に努めます。

地域の商業地は、地域のもつ特性に合わせて、商業施設や福祉施設など暮らしを支える機能の充実に努めます。

### (3) 工業系用地

既存工業地は、土地利用の混在を抑制しつつ、生産環境の充実や産業機能の高度化に努めます。また、新たな産業の立地や育成を図るため、北の核を中心に、研究・生産機能の向上につながる土地利用の誘導に努めます。

### (4) 農業系用地

農地が農業生産の場として有効に活用できるよう維持・保全しながら、みどりや景観、遊水機能など農地のもつ特性を活かし、まちづくりと調和した利用に努めます。

### (5) 丘陵・水辺

丘陵のみどりや水辺（海・川）の豊かな自然、動植物の生態系の維持・保全を図るとともに、学術機関や研究所などを活かした交流やふれあい、レクリエーションの場づくりなど自然環境と調和した活性化に努めます。

### (6) 公共・公益用地

使いやすく親しみやすい公共・公益施設サービスと、その効率的な運営などを図るため、民間企業の経営力や企画力を適正に活かしながら、適正な配置、機能更新、ユニバーサルデザイン<sup>※</sup>を取り入れ、公共サービスの充実を図るとともに、うるおいのある環境を形成し、まちづくりの拠点としての活用を努めます。

参考資料

# 平塚市将来都市構造図

