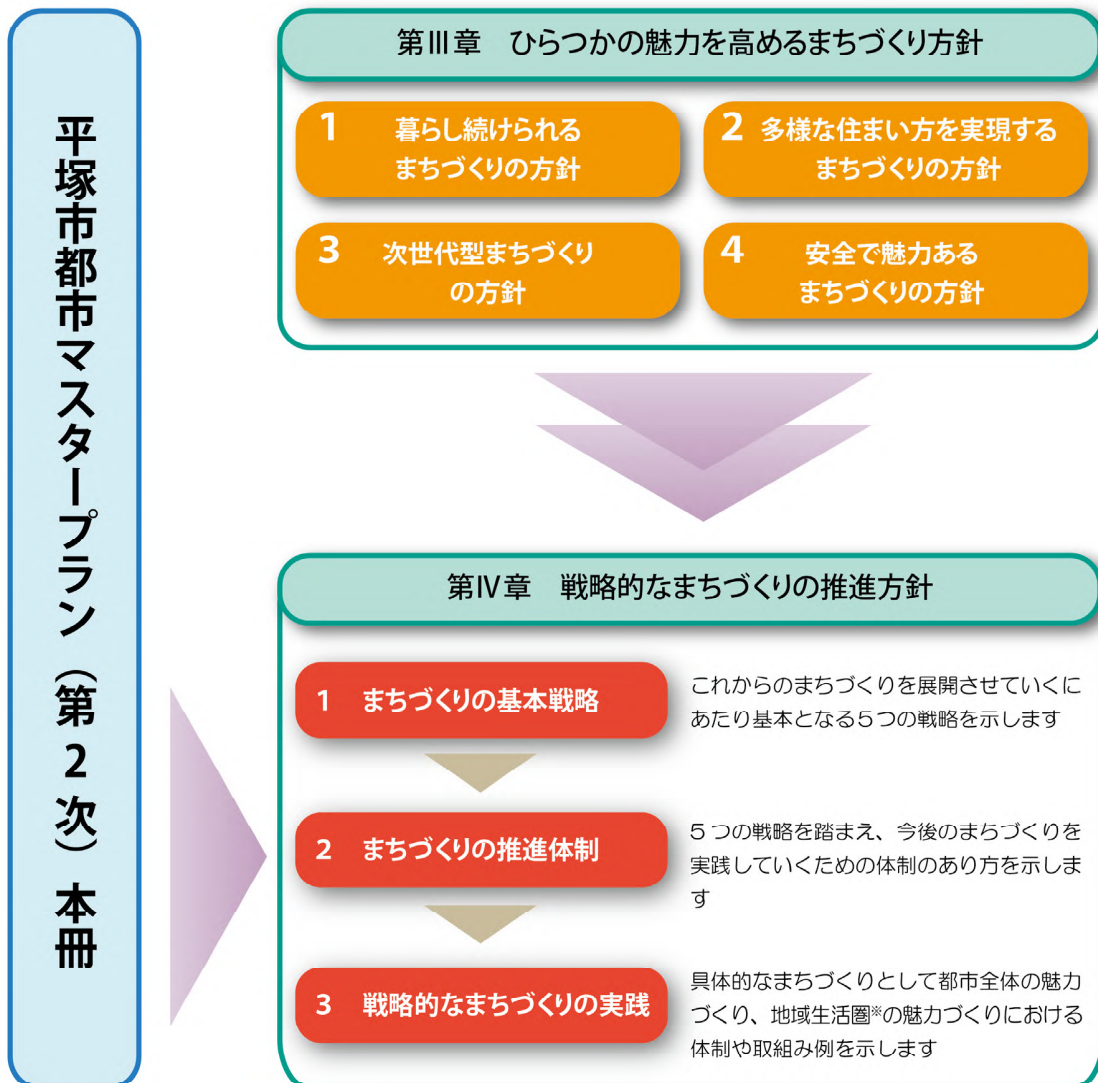


第IV章 戦略的なまちづくりの推進方針

●都市マスタープランを実現するためには、市民、事業者、行政などの多様な主体の連携、多様性のある本市の各地域の個性を際立たせる地域のビジョン※、それらを推進する体制や仕組みが必要になります。

●本章では、これからのまちづくりを推進していくための「まちづくりの基本戦略」、それらを踏まえたうえでまちづくりを実践していく「まちづくりの推進体制」、実践に向けた過程や具体的な取組みを示した「戦略的なまちづくりの実践」について示します。

第IV章構成図



IV.1 まちづくりの基本戦略

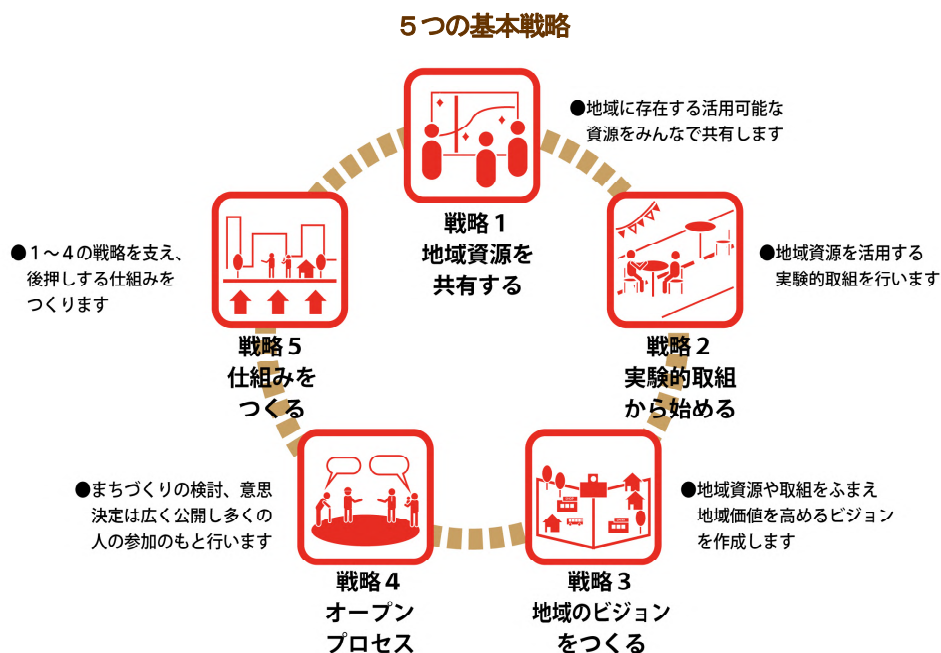
- これからのまちづくりは、本市が有する「多様性」と「個性」をいかし、都市としての魅力を高めるとともに、それぞれの地域の価値を高めていく考え方のもとに進めていきます。
- まちづくりは、「つくる」時代から「つかう」時代へと転換しています。全てをあらかじめ「計画」するのではなく、小さな「チャレンジ（実験的取組）」から始め、徐々に本格的な整備を進めるなど、トライ＆エラーの発想が主流になりつつあります。
- さらに、まちづくりの主体は、市民、事業者、行政のみならず、地域の団体やNPO法人*、市民活動団体、クリエイターなど、これまでまちづくりの表舞台には登場しなかった主体も担い手になりつつあり、ますます主体の多様化が進んでいます。
- このような考え方のもと、まちづくりの基本戦略を構築していきます。

(1) 5つの基本戦略

●「つかう」時代のまちづくりの戦略

- これからのまちづくりを進めていくにあたっては、地域の資源を活用してその個性を伸ばし、他の地域にはない価値を形成していく発想が大切です。
- 本市の都市空間は、広幅員の道路や豊かな公園・緑地に恵まれ、今後市民がさらに活用していく資源にあふれています。
- このような地域資源を十分にいかすため、まず「地域資源を共有（戦略1）」し、それをもとに地域での「実験的取組（戦略2）」から始められるようにすることが重要です。

- さらに、「地域のビジョン*（戦略3）」は取組みを踏まえて柔軟に更新し、より良い方法を常に模索していきます。
- その過程で多様な主体が参加できること、つまり「オープンプロセス（戦略4）」が重要であり、さらにこれらの一連の取組みを支える「しくみ（戦略5）」を構築していく必要があります。





戦略1 地域資源を共有する

- これからのまちづくりを進めていく上では、地域の個性や資源を明確にし、みんなで共有することが重要です。そのため地域の資源を地図上に表現することが有効です。
- 地域資源マップは「歴史文化資源」のようなものだけでなく、「子供達だけで遊びやすい公園」や「お年寄りも歩きやすい道」など、その地域に生活する多様な人々の価値観が、情報として表示されていることが重要です。
- 本市には文化・スポーツ施設のある公園や広幅員の道路などの都市空間、市内の大学や企業などの知的財産など様々な活用可能な地域資源が充実しています。これから新たにまちづくりを展開していく地域では、このような資源を明らかにしたマップづくりをきっかけにして、地域の「価値」を認識・共有することから始めていきます。
- マップの作成にあたっては、公開型GIS^{*}などを有効に活用します。

【コラム】平塚市の多様性と価値とは

- 本市は、湘南の海、相模川をはじめとする河川、背後の丹沢山系など海・山・川の自然に恵まれた立地条件にあります。この恵まれた自然環境を背景に、各種のアウトドアレジャーが楽しめることも大きな価値となっています。
- 市域にも様々な地形特性があり、沿岸部の低地に立地するゆとりある住宅地、駅周辺の利便性と密度の高い都市型の住宅地、郊外部の丘陵地にある見晴らしの良い住宅地、田園地域にある緑豊かな住宅地など、多様な住宅地があり、ライフステージによって住まいを選べる環境があります。
- 戦災復興により基盤整備を行った市街地では、幅員にゆとりある道路ネットワークが形成され、また平坦地であることから、歩行や自転車による移動が容易なまちが形成されています。
- 人と生業に着目すると、商業、工業、農業、漁業、観光業の各産業がバランス良く存在していることも特徴で、特に工業では相模川沿川を中心とした工業地域における製造業、農業では米やバラなどとそれぞれ特徴を有した産業構造になっています。また市内には大学が2つ存在し、常に学生が生活する都市でもあります。
- このように豊かな自然を背景とした多様な市街地に、様々な世代と立場、職業の人が生活し、楽しむまちが平塚の特徴と言えます。
- このようなまちとしての多様性と個性を生かし、その価値を高めていくまちづくりが必要です。



戦略2 実験的取組から始める一タクティカル・アーバニズム

- 本市の豊かな都市空間や空地などの有効に利用されていない空間を生かし、それをより良くし、多くの人に利用してもらうため、短期的な「実験的取組」を通じて新たな活用方法、再整備のあり方を考えていきます。
- この社会実験を繰り返すことで、より多くの人を使い、喜べる空間のあり方を模索し、最終的な整備に繋がっていきます。
- そのためには、道路や公園を使いたい市民が自ら手を挙げ、具体的な利用提案を元に社会実験を行うしくみが必要になります。
- このような都市の改善の手法を「タクティカル・アーバニズム」と呼び、近年世界各地で実践されはじめています。本市のような豊かな公共空間を有する都市では実践しやすい手法と言えます。



戦略3 地域のビジョン*をつくる

- 住民の身近な地域の範囲で、地域の個性と価値を高めるためのビジョンを作成していきます。
- 作成にあたっては、地域の様々な課題に全て応えるという発想ではなく、地域の価値を高めていくために特に必要な取組みを抽出し、具体的な取組みに展開させていくための見取り図としていきます。
- このビジョンでは、その地域の個性や地域資源を踏まえて、どのような暮らし方ができるか、どんな住まいが必要か、地域の中で拠点となる地区の具体的な整備のあり方などを明らかにします。



戦略4 オープンプロセス

- まちづくりは行政や開発事業者だけが行うものではありません。
- また、これらを検討し、意思決定していく過程についても、常に情報を公開し、より多くの人々の「知恵」を集結させていく必要があります。
- 各地の計画や事業を検討するにあたっては、当該地区の住民だけではなく、利用者としての市民や活動団体、地元企業や周辺店舗など、その計画や事業に関係する主体が自由に検討に参加できることが重要です。
- このように、参加も過程も開かれたしくみのことを「オープンプロセス」といいますが、このような考え方で今後のまちづくりを進めていきます。



戦略5 しくみをつくる

- 以上の戦略を実践していくためには、これらを支え、後押しするためのしくみを検討する必要があります。
- 地域資源を活用するための公共空間の利用のルールづくりや市民発意のまちづくりのアイデアに対する支援、平塚市まちづくり条例*の有効活用の方法などの検討を進めます。

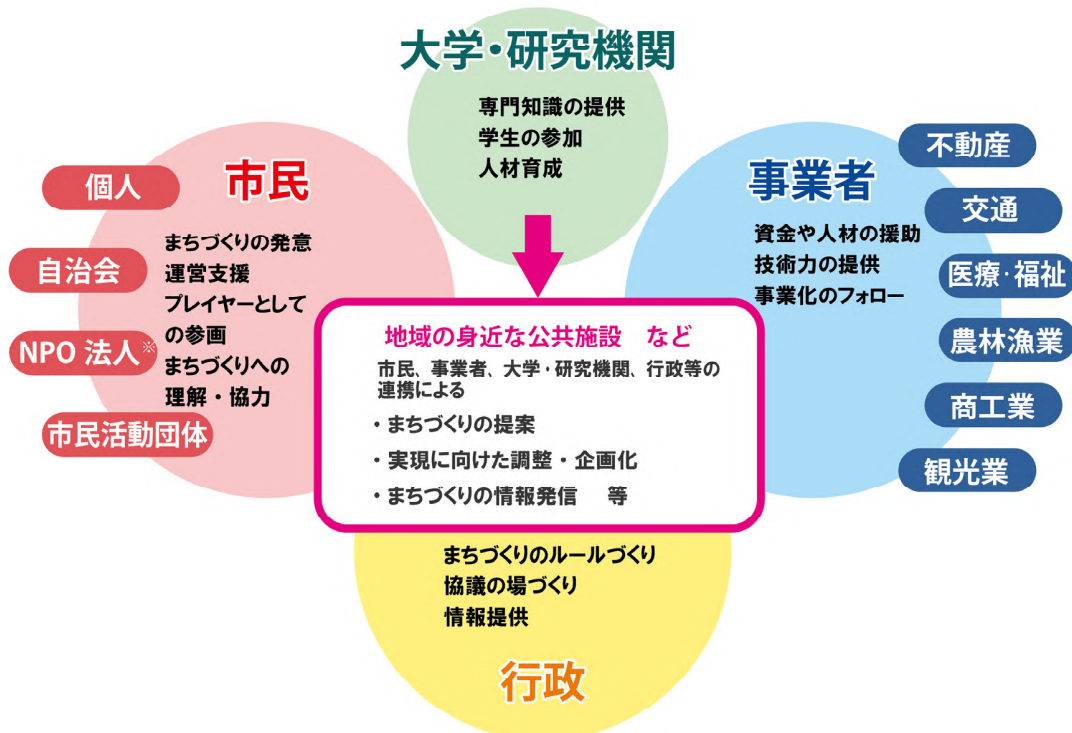
IV. 2 まちづくりの推進体制

- 基本戦略に基づいたまちづくりを推進するためには、行政のみが主導的にまちづくりを行うのではなく、市民や事業者、学術機関や各種団体などが知恵を持ち寄り、相互に連携しながら意思決定をしていく事が求められています。
- とくに既存の地域資源を「つかい」ながら「価値」を高めるまちづくりを進めていくためには、まちづくりのアイデア出しや企画、資源の所有者や管理者との調整、実践に向けた専門知識、人材の支援等、まちづくりの段階や内容に応じて様々な主体が連携することができる体制の構築が重要です。
- このような考え方のもと、戦略的なまちづくりを推進するための体制のあり方を示します。

(1) 連携のプラットフォーム*づくり

- これからのまちづくりには多様な主体の連携が必要不可欠です。そのためにはまちづくりに関わる多様な主体が交流し、情報交換、情報共有、情報発信するためのプラットフォームが重要になります。
- プラットフォームには市民、事業者、行政のみならず、大学などの学術機関などにより多くの主体が関わることでその活動の幅が広がることが期待されます。
- 地域の身近な公共施設等を核としながら、その機能を強化することでプラットフォームの構築をめざします。

プラットフォームの連携イメージ



IV. 3 戦略的なまちづくりの実践

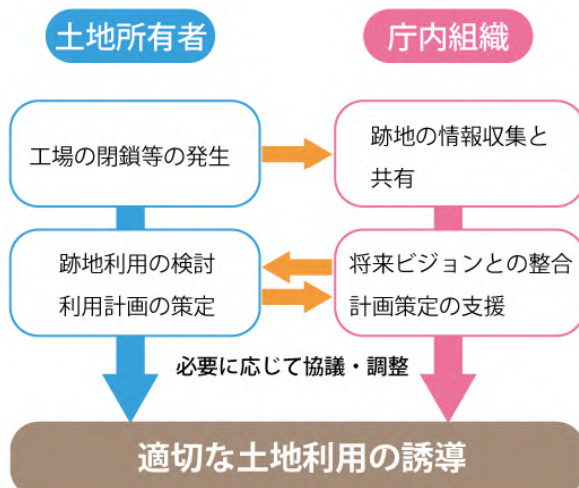
- 戦略的なまちづくりを実践していくためには、基本戦略の考え方を踏まえながら、適切な体制を構築することが重要です。また、具体的な取組みについては、都市全体の魅力づくりと地域生活圏^{*}の魅力づくりの2つの視点で考えていきます。
- 都市全体の魅力づくりについては、行政が主導的立場に立ち、将来ビジョンの実現など全市的な視点をもちながら、テーマに沿った関係主体と連携する体制を構築し、実践していきます。
- 地域生活圏の魅力づくりについては、地域のまちづくりの発意に対し、計画の策定や実行に向けた仕組みづくりなどにより行政が支援する姿勢を基本とし、実践していきます。

(1) 都市の魅力づくりの実践

●大規模土地利用転換に対応する体制づくり

- 本市においては、大規模な土地利用転換が発生しており、地域経済や周辺環境への影響も大きいいため、初動期における跡地所有者と協議の場を持つことが大切です。
- 土地利用転換をまちづくりの機会としてとらえ、全市レベルでの機能配置を考慮しながら、その地域にふさわしい土地利用の誘導をめざします。
- 大規模な土地利用転換が明らかになった際に、関係各課が機動的・横断的に調整・協議を図る庁内組織を設置し、公民連携の活用手法などの検討を行います。また、跡地計画策定の支援など将来ビジョンの実現にむけた速やかな政策判断と事業者協議ができる体制を確保します。

大規模土地利用転換への対応イメージ



●産業と共存するためのプログラム

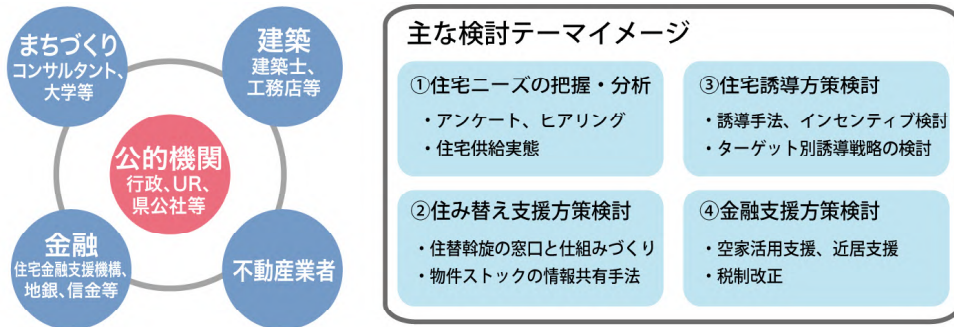
- 本市では、商業、工業、農業、漁業、観光業など多様な産業が発展しており、それぞれの産業と共存するまちづくりを進めるとともに、産業振興につながる仕組みづくりを検討していくことが大切です。
- 土地利用においては既存の産業集積を維持し、住工混在地域における住宅と工業の共存や商業地域における賑わいの創出を目的とした低層階への商業・業務機能の積極的な誘導の他、漁港周辺へのアクセスの向上など、既存の産業を維持するためのまちづくりを進めます。
- また、都市の貴重な緑地として、景観機能や防災機能など多面的機能を有した都市農地においても、多様化するライフスタイルや農業の状況に合わせ、市民農園^{*}等としての活用や地元農産物の販売などの積極的な活用による、都市農地をいかしたまちづくりを検討します。
- 本市の産業を市内外へ発信するために、ものづくりや農業、漁業体験など、既存の産業をいかしたツーリズム等の展開を検討します。

●多様な住まいの創出・活用の体制づくり

- 人口減少、少子高齢化社会の進行により、生活に対するニーズが複雑化、多様化するなかで住まいのあり方についてもそれらの変化に対応する必要性が高まっています。
- 行政をはじめとした公的機関（UR、県公社等）が主体となり、不動産、建築、金融、まちづくり等の住宅に関連する事業者などが連携した検討体制の構築をすすめ、住宅政策に関する課題の把握、支援策の検討を行います。

- 本市における住まいの多様性を活かしてライフステージに応じた住み替えなどを促進します。

多様な住まいの創出・活用の体制イメージ



(2) 生活圏*の魅力づくりの実践

●地域のビジョン*づくりの展開

- 地域ごとの多様な価値を高めていくために、各地域のビジョンや拠点づくりのあり方を具体的に検討します。
- コンパクトシティ・プラス・ネットワーク*を実現するための立地適正化計画*の策定を検討するとともに地域のビジョンづくりへと展開していきます。
- 地域のビジョンづくりは各地域の住民の主体的な検討を基本とし、策定の過程やビジョンに位置付けられた取組みの実践に対し行政が支援します。
- 都市マスタープランの地域別の方針は、すべての地域について将来像を示していますが、地域のビジョンは各地域一律に完成を目指すのではなく、地域の関心度合や具体的な取組みの進捗に合わせて適宜更新していきます。また、その内容については必要に応じて都市マスタープランの地域別の方針などの全市計画へ反映させていきます。

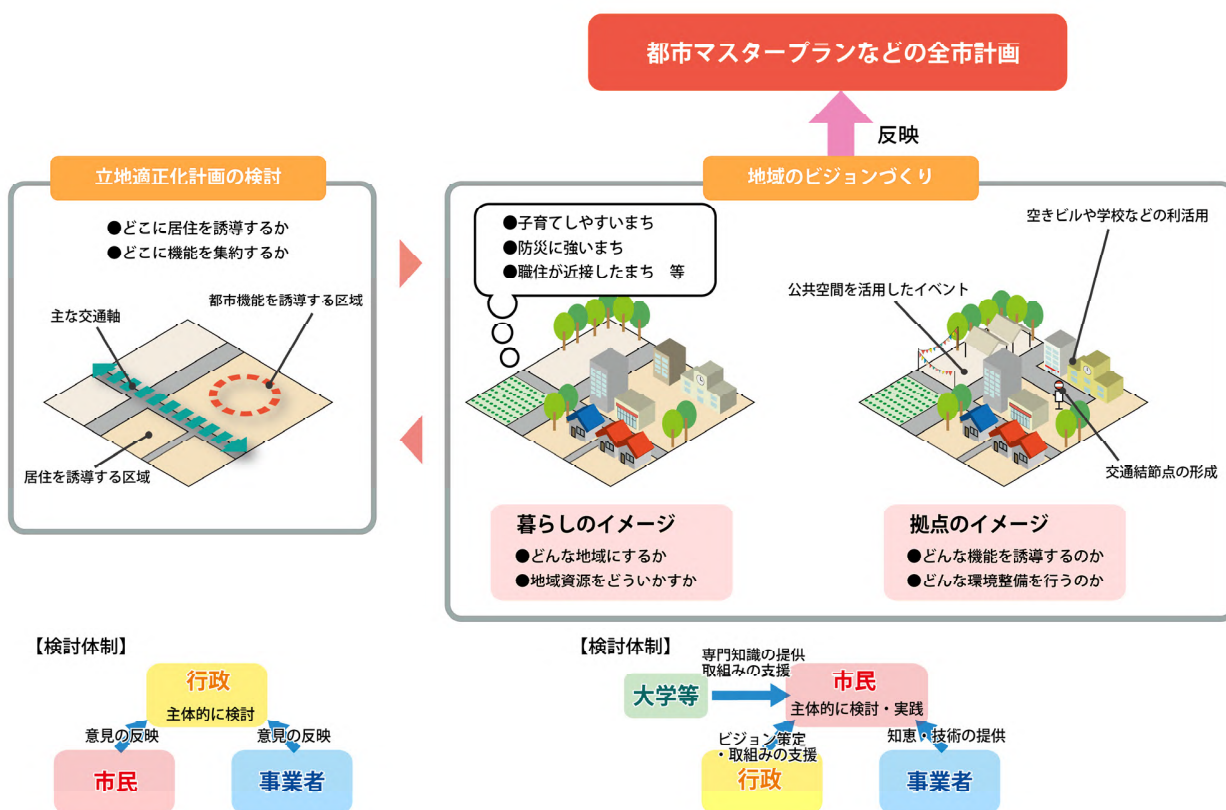
- 専門的な検討を行う際は、関係事業者や専門家、大学と連携し、検討・実践を行う体制づくりをめざします。
- 地域のビジョンの内容は、地域特性を踏まえて必要な内容を検討していきますが、「どんな暮らしを実現するか」などの観点を持ちながら、「地域に必要な機能と配置」、「住宅及び人口誘導の考え方」、「地域の環境をいかすまちづくりの仕掛け」、などについて記載していきます。

ビジョン構成イメージ

＝〇〇地域のビジョン＝

1. 地域の資源
2. 地域の暮らしのビジョン
3. 地域の拠点とその姿
4. 住まいの誘導と活用の考え方
5. 地区のまちづくりへの取組み

地域のビジョンづくりの展開イメージ



注：地域の取組みを先行させて、具体化したものを都市マスタープランなどの全市計画に反映させていくことを基本とします

●地域のビジョン*の取組例

①通りの個性をいかす指針

- 本市の中心部には湘南スターモールや紅谷パールロード、大門通りなど様々な個性豊かな通りがありますが、街なかの魅力を上げるためには、各通りの個性を伸ばすことが重要です。
- 多くの人が街なかを回遊して楽しめるよう、通りの特性や個性に着目し、通りにあったデザインや空間づくりのあり方についての指針を検討します。

②街なか居住と街なか仕事の誘導

- 本市は商業、工業、農業、漁業、観光業の各産業がバランスよく発展してきた産業都市の側面を有していますが、クリエイティブな都市として発展していくためには、新たな仕事や産業を生む機能が必要です。
- 若者が集まり、互いに刺激を与えながら仕事をする環境、あるいは、女性が地域で働く環境として、小規模なオフィスやシェアオフィス*などのほか大学生などの若者が居住しやすい低廉な賃貸住宅やシェアハウス*などの機能が必要です。
- このような機能を導入するため、街なかの既存ビルのリノベーション*を促進するほか、再開発等に伴う機能誘導について検討します。

③回遊できる街なかの形成のためのガイドライン

- 歩きたくなる街なかを形成するためには、都市空間のデザインの向上が必要です。
- 本市の顔として更なる魅力づくりを進め、より多くの市民、来街者を増やしていくため、また、公共空間整備にあたっての指針となるような、街なかのアーバンデザイン*プランづくりを検討します。

④パークマネジメントの支援

- 「つかう」時代のまちづくりでは既存の公園等の地域資源をどのように活用するかが重要です。
- 地域の団体などが既存の公園空間を活用したにぎわいづくりやコミュニティ*づくりができるようなしくみの構築を検討します。

地域のビジョンの取組みイメージ

