

○土地利用の考え方

- ・「現行」をもとに、変更した箇所を下線により示しています。
- ・変更していない部分は、「(中略)」を使って記載を省略しています。

**踏まえる事項**

- ・ツインシティのまちびらき
- ・海岸エリア魅力アップチャレンジ
- ・都市マスタープラン(第2次)別冊  
(・市長3期目の約束)  
(・第2東名などの道路整備、JT跡地) 等

現行	改訂案
<p>2 土地利用の考え方</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>こうした中、本市を取り巻く状況として、さがみ縦貫道路の全線開通や国道134号の4車線化による広域的な幹線道路の整備が進み、関東圏域を超え、多くの人やモノ、文化等の交流を図ることができる状況下におかれます。</p> <p>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好機と捉え、本市の特性を活かしたまちづくりを進め、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目指します。</p> <p>(1) 都市づくりの基本構造</p> <p>既存の都市構造を活かしつつ、持続可能なまちづくりの骨格を形成するため、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。</p> <p>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。</p> <p>更には、東西交通軸の整備による周辺の広域幹線道路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。</p> <p>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、災害に強いまちを目指します。</p>	<p>(中略)</p> <p>(1) まちづくりの基本構造</p> <p>既存の都市構造を活かしつつ、持続可能なまちづくりの骨格を形成するため、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、<u>ひらつか海岸エリアの整備を進めることにより、平塚駅から海岸へのシンボル軸の活性化を目指します。</u></p> <p>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都市、<u>災害に強い都市を目指します。</u></p> <p>更には、<u>今後予想される人口減少社会においても都市の活力を未来へ持続するため、各地域の地域生活圏への機能集積を図ることにより多極的に諸機能を分散させたコンパクトシティをめざすとともに、各生活圏間の公共交通等のネットワークを強化することにより、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を目指します。</u></p>

現行	改訂案
<p>(2) 土地利用の基本方針</p> <p>(ア) 都市の活力を高める土地利用の誘導</p> <p>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。</p> <p>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に努めます。</p> <p>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、沿道土地利用の純化や活性化に努め、魅力ある空間づくりに努めます。</p> <p>また、海岸地域では、広域的な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。</p> <p>(イ) 安全・快適な居住環境を形成する土地利用の誘導</p> <p>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の形成に努めます。</p> <p>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。</p> <p>(ウ) 自然環境や街並み景観の保全、向上</p> <p>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次の世代へ引き継ぎ、その自然の恵みを楽しむため、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。</p> <p>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。</p>	<p>(中略)</p> <p>北の核である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に努めます。</p> <p><u>南の核と北の核を結ぶネットワークの整備を進めることにより、南北都市軸を強化するとともに、ネットワーク沿いの更なる産業集積と沿道土地利用の活性化に努めます。</u></p> <p>(中略)</p> <p>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の形成と交通結節点の創出に努めます。</p> <p>(中略)</p> <p>(中略)</p>

現行	改訂案
<p>(3) 土地利用の方向</p> <p>(ア) 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に努めます。 既存住宅地では、地域の特性を活かした街並みの形成や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。</p> <p>(イ) 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、土地の高度利用と公共施設・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。</p> <p>(ウ) 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。</p> <p>(エ) 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努めます。また、環境保全や防災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。</p> <p>(オ) 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・保全に努めます。また、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活性化に努めます。</p> <p>(カ) 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、環境に配慮したうま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。</p>	<p>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、<u>歩いて暮らせる</u>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に努めます。</p> <p>(中略)</p> <p>(中略)</p> <p>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<u>誘導と集積</u>に努めます。</p> <p>(中略)</p> <p>(中略)</p> <p>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、<u>時代に応じた持続可能な公共施設の最適化を目指す</u>とともに、<u>環境に配慮したうまいのある</u>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。</p>