

「土地利用の考え方」の見直し

平塚市総合計画～ひらつかNEXT～（以下、現計画という。）の「第2章 将来展望」にある「2 土地利用の考え方」は、本市が持続可能なまちとして発展するにあたり、望ましいまちの姿を展望し、それを目指すための土地利用の基本的な考え方を示しています。

次期平塚市総合計画においても土地利用の基本的な考え方を示すこととし、以下の踏まえる事項や他の都市計画と整合を図るよう検討しています。

1 踏まえる事項の整理

現計画策定後の令和2年度（2020年度）から現在までの約3年で、市内外の状況や取り巻く環境の変化などは、以下のとおりです。

（1）土地利用の状況

市の事業や民間開発事業等で土地利用が進んでおり、主な状況は以下とおりです。

- ・ ツインシティ大神地区のまちびらき
- ・ 見附台周辺地区（ひらしん平塚文化芸術ホール）の供用開始
- ・ ひらつか海岸エリア魅力アップチャレンジ（龍城ヶ丘ゾーンの公園整備等）の取組推進
- ・ 高村団地及び周辺地域における地域医療福祉拠点化
- ・ 神奈川大学湘南ひらつかキャンパスの移転
- ・ 県営横内団地建替え

（2）国・県などの動向や社会情勢

- ・ 人口減少・少子高齢化の進行
- ・ 生活様式の変化（テレワークの活用など）
- ・ DXの推進（デジタル技術やデータ利活用など）
- ・ GXの推進（脱炭素、エネルギー安定供給など）
- ・ 災害（洪水・浸水や地震）に強い基盤整備

（3）関連計画との整合

現計画策定後に策定された（策定中の）主な土地利用に関する都市計画やこれに関連する計画は、以下のとおりです。

- ・ かながわ都市マスタープラン（令和3年3月策定）
- ・ 平塚市立地適正化計画（策定中）
- ・ 平塚駅周辺地区将来構想（策定中）
- ・ 平塚市国土強靱化地域計画（令和4年2月策定）
- ・ 平塚市環境基本計画（2017年～2026年）中間見直し（令和4年3月策定）

2 見直しの構成や文案等

(1) 構成の検討

現計画の構成（柱立て）を基にして、一部変更することを検討しています。

○まちづくりの基本構造・・・総合的かつ計画的なまちづくりの構造や骨格を示します。

○土地利用の基本方針・・・基本構造に基づき、基本的な土地利用の方針について、「都市の活力」「安全・快適な居住環境」「自然環境や景観」の3つに分けて示します。

○土地利用の方向・・・・・・・・土地の特性に応じた利活用の方向を示しますが、都市マスタープランや立地適正化計画（策定中）で市の考えを示すことから、削除する方向で検討をしています。

(2) 見直し文案

踏まえる事項などから整理した主な変更点は、以下のとおりです。具体的な見直し文案は、資料4（別紙）を御参照ください。

なお、今回は「まちづくりの基本構造」と「土地利用の基本方針」を示すこととし、第2回審議会で「土地利用の方向」を示します。

- 平塚駅周辺とツインシティ大神地区（2核）は、事業進捗に合わせて表現を修正して、西部地域（1地域）は、地域資源の活用による活性化の表現を加えます。
- ツインシティ大神地区のタウンマネジメントや吉沢地区の地区まちづくり協議会など、住民や事業者などによる主体的な取組の表現を加えます。
- 立地適正化計画の考え方を踏まえ、各生活圏での拠点づくりや、各拠点をつなぐ交通ネットワークの維持・強化を表現します。
- 今後、取り組む新たな対応としてD XやG X、国土強靱化地域計画を表す強靱化の表現を加えます。

3 今後のスケジュール

今回の意見等を踏まえ、第2回審議会で見直し文案を次のとおり示します。

まちづくりの基本構造と土地利用の基本方針

今回の審議会の意見を踏まえ、見直し文案を示します。

土地利用の方向

今回の審議会の意見を踏まえ、関係部署と協議・検討した結果を示します。

以上

現 行	見 直 し 案
<p>2 土地利用の考え方</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強化と整備を進め、ひらつか海岸エリアの整備を進めるとともに平塚駅から海岸へのシンボル軸の活性化を図ります。</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都市、災害に強い都市を目指します。</p> <p>さらには、都市の活力を未来へ持続するため、各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目指すとともに、各生活圏間の公共交通ネットワークを維持・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図ります。</p> <p>(2) 土地利用の基本方針</p> <p>ア 都市の活力を生み出す土地利用の誘導</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、文化機能の充実やこれら機能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>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。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。</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と交通結節点の創出に努めます。</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、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>2 土地利用の考え方</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、<u>魅力あふれる持続可能なまちづくりの骨格を形成するため、平塚駅周辺地区(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強化を進めるとともに、西部地域では地域資源の活用による活性化に努めます。</u></p> <p>また、<u>平塚海岸の魅力</u>を高めるほか、<u>相模川や金目川、西部の丘陵や郊外部の田園などの自然環境と都市の骨格やその周辺の市街地の都市環境が調和し、美しい景観に恵まれた、便利で快適に暮らし続けるまち</u>を目指します。</p> <p>さらに、都市の活力を未来へ持続するため、<u>防災・減災をはじめとした強靱化を進めることに加え、各生活圏への機能集積をして拠点づくりに努めるとともに、各拠点をつなぐ交通ネットワークを維持・強化することにより、コンパクト・プラス・ネットワークの形成を図ります。</u></p> <p>(2) 土地利用の基本方針</p> <p>ア 都市の活力を生み出す土地利用の誘導</p> <p>南の核である平塚駅周辺地区は、<u>土地の高度利用や既存ストック活用を促進し、商業・業務(オフィスなど)や交流、居住など多機能化を進め、魅力の向上と更なるにぎわいの創出に努めます。</u></p> <p>北の核であるツインシティ大神地区は、<u>環境との共生を理念とした産業、商業などの都市機能や居住機能を集積して、魅力あるまちづくりに努めます。</u></p> <p>また、南の核と北の核を結ぶ南北都市軸の<u>交通ネットワーク</u>を強化するとともに、更なる産業集積と沿道土地利用の活性化に努めます。</p> <p>さらに、平塚海岸では、広域的な幹線道路による観光などの交流を見込み、海の魅力を高める<u>拠点づくりを進め、魅力を発信します。</u></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>公共・公益施設の利便性の向上や有効活用<u>に努めるとともに、環境に配慮したうるおいのある歩いて暮らせる生活圏の形成と交通結節点の創出に努めるほか、地域の特性に合わせた移動手段を確保します。</u></p> <p>さらに、<u>防災・減災対策を進めるとともに、住民や事業者などによる主体的な取組を支援することで、安全・快適な居住と生活利便性の向上を図ります。</u></p> <p>これらに加え、郊外部においては、<u>地域コミュニティを維持するため、集落地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。</u></p> <p>ウ 自然環境や<u>まちなみ</u>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、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<u>まちなみ景観</u>が形成されるよう、その誘導に努めます。</p>

現 行	改 定 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、歩いて暮らせる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誘導と集積に努めます。</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多面的な特性を活かし、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 利用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、公共施設の最適化を進めるとともに、民間企業の経営力や企画力を適正に活かす手法の検討や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>(3) 土地利用の方向</p> <div data-bbox="1952 779 2540 890" style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 20px auto; width: fit-content;"> <p>関係部局と協議・検討した結果を、<u>第2回審議会</u>で示します。</p> </div>