

平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和7年11月11日

神奈川県

平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域は、豊かな自然と美しい景観を大切にするとともに、歴史・文化・産業・都市基盤などのすぐれた特性を活かしつつ、「住むなら平塚、あんしんの快適都市」「創るなら平塚、かがやきの産業都市」「集うなら平塚、ときめきの交流都市」の3つの目標を達成することにより、活力ある「豊かな自然につつまれて 人とまちが織りなす 湘南のサステイナブルシティ ひらつか」の実現を目指しているものです。

本区域における以上のような都市の将来像について、令和2年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び令和17年を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設及び市街地開発事業についてのおおむねの配置、規模等を定め、一体の都市として整備、開発及び保全を図るため、本案のとおり変更するものです。

第1章 神奈川の都市計画の方針

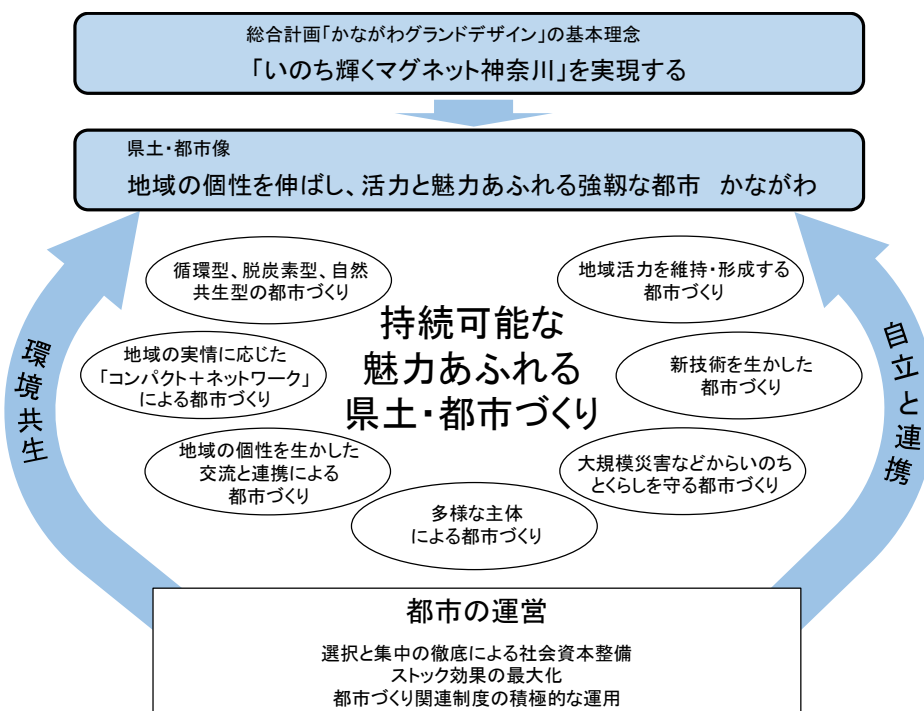
1 県全域における基本方針

(1) 県土・都市像

将来(2040年代前半)を展望した県土・都市像を「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりをめざす。

県土・都市像の実現に当たっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度※との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進める。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化※、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現する。



※ 特区制度：区域を限定して規制の特例措置を認める制度。本県では、国家戦略特区、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区の3つの特区が指定されている。また、「スーパーシティ」構想を実現するための「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律」が令和2年9月に施行されている。

※ スtock効果の最大化：第4次社会資本整備重点計画で示された考え方。ここでは、持続可能な社会資本整備に向けて、集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス、既存施設の有効活用(賢く使う取組み)といったマネジメントの徹底、PPP/PFIの積極活用などを指す。

(2) 「環境共生」の方向性

利便性が高くにぎわいのある都市環境と個性ある豊かな自然的環境がともに存在し、調和している神奈川の魅力を維持・向上させるため、自然や地形などを考慮して水やみどりの適切な保全と活用を図る。

さらに、地域の実情に応じた土地利用と、地域資源や既存ストックを有効活用することにより、神奈川らしさを生かし、環境と共生した安全性の高い県土・都市づくりを進める。

そこで、県土の土地利用状況などを踏まえて3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン、自然的環境保全ゾーン)と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。また、ゾーン間での連携により様々な環境問題への対応を図る。

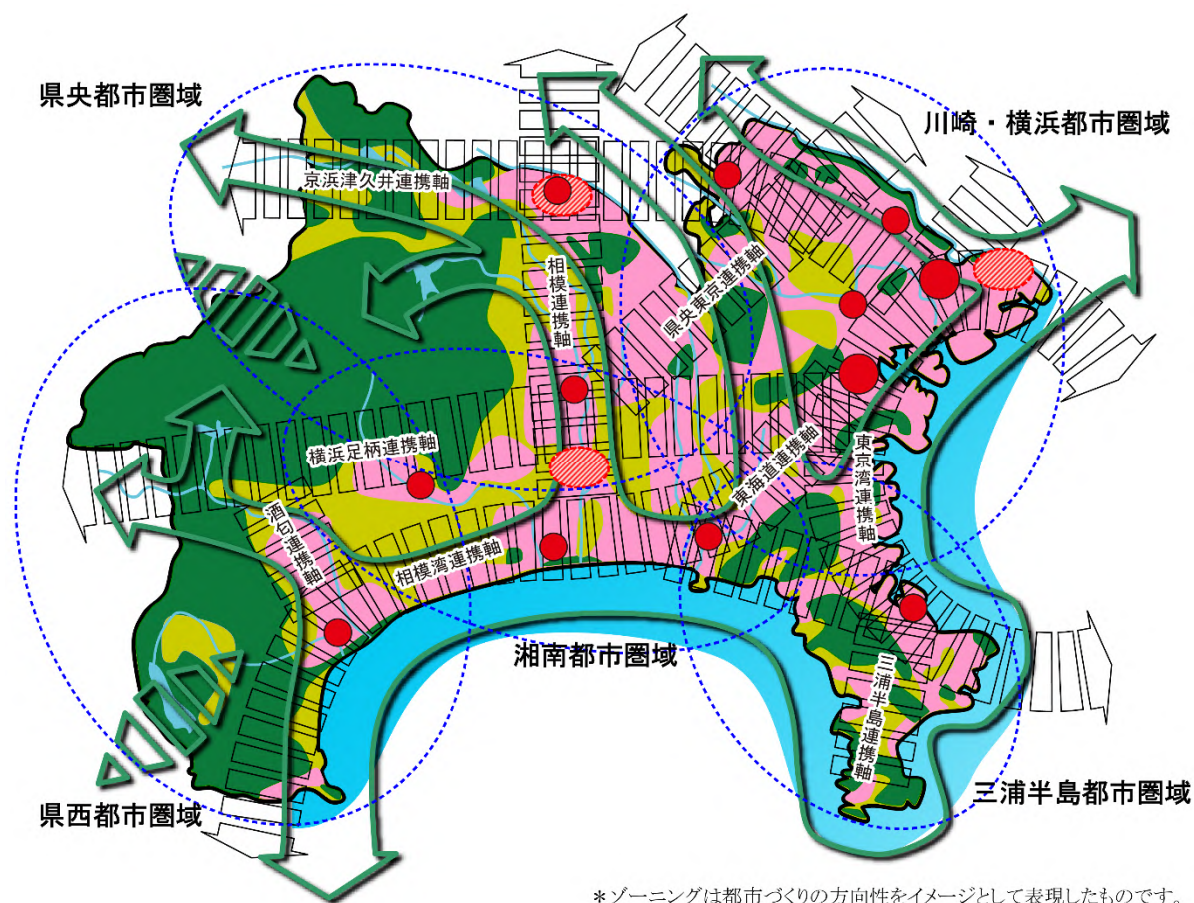
(3) 「自立と連携」の方向性

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成を図るため、県土の骨格をなす地形や人、モノ、情報の集積と流動状況や地域政策圏などを踏まえて、5つの都市圏域を設定し、将来の県土・都市づくりの方向性を共有する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ、情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

そこで、県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の方向性を定める。

(4) 将来の県土・都市像



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡 例

<環境共生>



複合市街地ゾーン

- ◇鉄道駅や公共交通の利便性を生かした「歩いて暮らせるまちづくり」
- ◇多様な機能を持った質の高い市街地の実現



環境調和ゾーン

- ◇都市と自然の調和・つながりを育む土地利用
- ◇地域特性に応じた魅力の創造・発揮



自然的環境保全ゾーン

- ◇まとまりのあるみどりの保全、周辺環境との一体的なうおいの創造
- ◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進



水とみどりのネットワーク

- ◇特色ある風土・環境・景観を生かし育み、都市と自然との調和・共生を促進
- ◇山・川・海の連続性を踏まえた循環・自然共生型のうおいある県土の創造



県境を越える山なみエリアの連続性

<自立と連携>



中核拠点

- ◇首都圏の中核的な拠点として、複合的な都市機能を集積



広域拠点

- ◇県全体の広域的な機能、都市圏域全体の自立をけん引する高度な都市機能の集積



新たなゲート

- ◇全国や世界との交流連携の窓口として、交通基盤の整備と拠点を形成



整備・機能強化する連携軸

- ◇自立した地域の機能を支えあう交通ネットワークの整備と既存ストックの機能強化
- ◇防災、環境、産業・観光といった広域的な課題への対応



都市圏域

- ◇地域の個性を生かした自立ある発展
- ◇人、モノ、情報の円滑な流れを促す連携軸による活力ある都市づくり

(5) 目標年次

2035(令和17)年とする。

(6) 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。

その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少の進行が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

2 湘南都市圏域における基本方針

湘南都市圏域は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町)で構成され、県土の中央南部に位置している。

(1) 都市づくりの目標

やまなみをのぞみ、海と川が出会い、歴史を生かし文化を創造する都市づくり

湘南のなぎさや相模川、丹沢のやまなみの遠景などの自然資源や相模湾沿岸に広がる旧別荘などの歴史・文化的資源に恵まれた「湘南都市圏域」では、貴重な地域資源を広域的に保全・活用し、県土のうるおいの軸として育むとともに、広域的な交通基盤の整備と合わせた都市機能の集積などにより、地域の価値や魅力を一層高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりをめざす。

(2) 基本方向

湘南都市圏域は、湘南海岸のなぎさや丹沢大山のやまなみなどの特色を生かして、より強い地域ブランドを構築することが重要であり、相模湾や相模川沿いに点在する貴重な地域資源を連携させ、一体的に保全・活用することで、魅力ある景観や質の高い環境を形成していくことが必要である。

また、地域ブランドを積極的に活用しながら都市圏域内外での交流連携を活発化させるとともに、新たな生活文化や産業などを生み出す付加価値の高い都市づくりを進める必要がある。

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、ヘルスケア・ニューフロンティア、さがみロボット産業特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要である。

(3) 「環境共生」の方向性

① 地域ブランドを構築・発揮する魅力あふれる都市空間の形成<複合市街地ゾーン>

ア 相模湾岸における地域では、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成、景観の保全を図り、バス・鉄道・路面電車など環境に優しい公共交通機関を積極的に活用して、都市型のライフスタイルを支える市街地を創造するとともに、大学や研究所などとの協働のもと、研究開発や新たな産業などの活動が展開できる都市的環境を形成する。

イ 既存ストックの有効活用、地域の実情に応じて人口減少を踏まえた居住の適切な誘導や鉄道駅周辺など拠点となる地区への都市機能の誘導により、市街地の利便性や活力の維持を図る。また、高齢化が進む中でも安心してらせるまちづくりを推進する。

ウ 大磯地域では、国とも連携し、自然や邸園文化、史跡などの地域資源を生かし、歴史的建造物や緑地の保全・活用、良好な景観の形成などに取り組む。

エ 山、川、海の連続性を踏まえた海岸侵食対策、海浜利用や周辺環境にも配慮した津波、高潮対策を進める。最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組みと連携し、減災の考え方を基本とした逃げやすい市街地の形成を図る。また、境川・引地川などの流域では、都市型水害の発生・被害を抑制する治水対策と連携した土地利用により、安全で快適な、景観にも配慮した住環境の形成を図る。

オ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃

化などを促進する。特に防災拠点となる建築物、緊急輸送道路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

カ 内陸側においては、ゆとりある住環境を形成するとともに、大学・研究機関の立地や工業団地などの産業集積、幹線道路の整備による広域連携の機能を生かして、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区やさがみロボット産業特区などの産業施策と連携を図りながら、新たな企業の立地を誘導することで、産業活力のある市街地の形成を図る。

キ 大磯港などの港を拠点とした地域の個性ある発展のため、イベントなどの活動を通じ、港の資産を生かした地域の活性化や魅力の向上を図る。

② 海と山の魅力を融合させる土地利用<環境調和ゾーン>

ア 丹沢の「山」の魅力と湘南の「海」の魅力が接し、融合する地域として、新たな幹線道路の整備などに伴う環境への影響に配慮しつつ、農地の保全やモビリティの確保などにより、畜産、施設園芸など生産性の高い都市農業などを活発化させるとともに、インターチェンジ周辺においては産業・物流系機能などの計画的な集積を誘導するなど、都市圏域全体の魅力向上につながる土地利用を図る。

イ 農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街化を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

ウ 大磯丘陵や丹沢山地の麓などに広がるやまの辺の里地里山などの自然的環境は、うるおいや憩いなどといった地域の価値を発揮させるための貴重な資源であり、多様な主体により保全・再生を図るとともに、身近な自然とのふれあいの場や公園として活用を図る。

③ 新たな魅力を生み出す山や森林、歴史的まちなみなどの保全・活用<自然的環境保全ゾーン>

ア 丹沢大山のやまなみのみどりは、多様な生態系の維持や土砂災害などに対する防災機能の向上に配慮しながら、良好な景観形成を図るとともに、水や清涼な空気などの供給源として、適切な保全を図る。

イ 「海」と「山」の多様な楽しみ方ができる湘南都市圏域ならではの複合的な魅力づくりに向けて、大山詣と結びついたハイキングや登山など、山の自然と人とのコミュニケーションの場、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場として活用を図るとともに、森林資源の有効活用などによる生産の場としての機能強化によって、管理・保全を進める。

ウ 自然的環境の保全に加えて、大山街道の歴史的まちなみなどを生かした魅力ある観光の振興に取り組む。

(4) 「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア 「環境共生」のモデルとなる都市拠点の形成<新たなゲート>

(ア) 新たな「南のゲート」では、東海道新幹線新駅誘致地区を中心とした環境共生モデル都市ツインシティを整備し、県土の新たな窓口にふさわしい都市機能の集積によって新たな拠点の形成を進める。「北のゲート」との連携、周辺都市や新たな産業・研究拠点との連携によって地域活力を高めるとともに、環境への負荷を低減する基盤整備を推進し、都市圏全体を環境と共生する都市圏へと導く。

イ 「湘南ブランド」を生かした活力増進と情報発信<広域拠点>

- (ア) 藤沢駅周辺において、交通利便性を生かし、既存の都市基盤や商業・業務、文化機能などの集積を図る。また、辻堂駅周辺における機能集積とあわせ、にぎわいと活力のある都市づくりを進める。
- (イ) 平塚駅周辺において、商業・業務機能の充実とともに、土地の高度利用・有効利用などを図りながら、中心市街地の魅力と集客力を強化する。また、「南のゲート」のツインシティ整備と連携し、広域的な交流を生かした都市づくりを進める。
- (ウ) 秦野駅周辺において、商業・業務機能や生活サービス機能などの充実による交流とにぎわいの創出を図る。また、内陸側の産業集積などを生かし、新たな産業を育む多様な連携の結節点として活力を生み出すとともに、安全・安心・快適な生活を支える医療などの拠点となる都市づくりを進める。

ウ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成<地域の拠点>

- (ア) 「湘南台駅周辺」、「辻堂駅周辺」、「茅ヶ崎駅周辺」、「伊勢原駅周辺」、「寒川駅周辺」、「大磯駅周辺」及び「二宮駅周辺」において、地域的なニーズにきめ細かく対応し、生活に密着したコミュニティレベルでの便利で快適な暮らしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。
- (イ) ヘルスケア・ニューフロンティアなど最先端の新たな地域の拠点として、「村岡・深沢地区」において、ＪＲ藤沢駅～ＪＲ大船駅間の新駅設置に向けた取組みと新たな都市拠点の形成を進める。

② 連携による機能向上

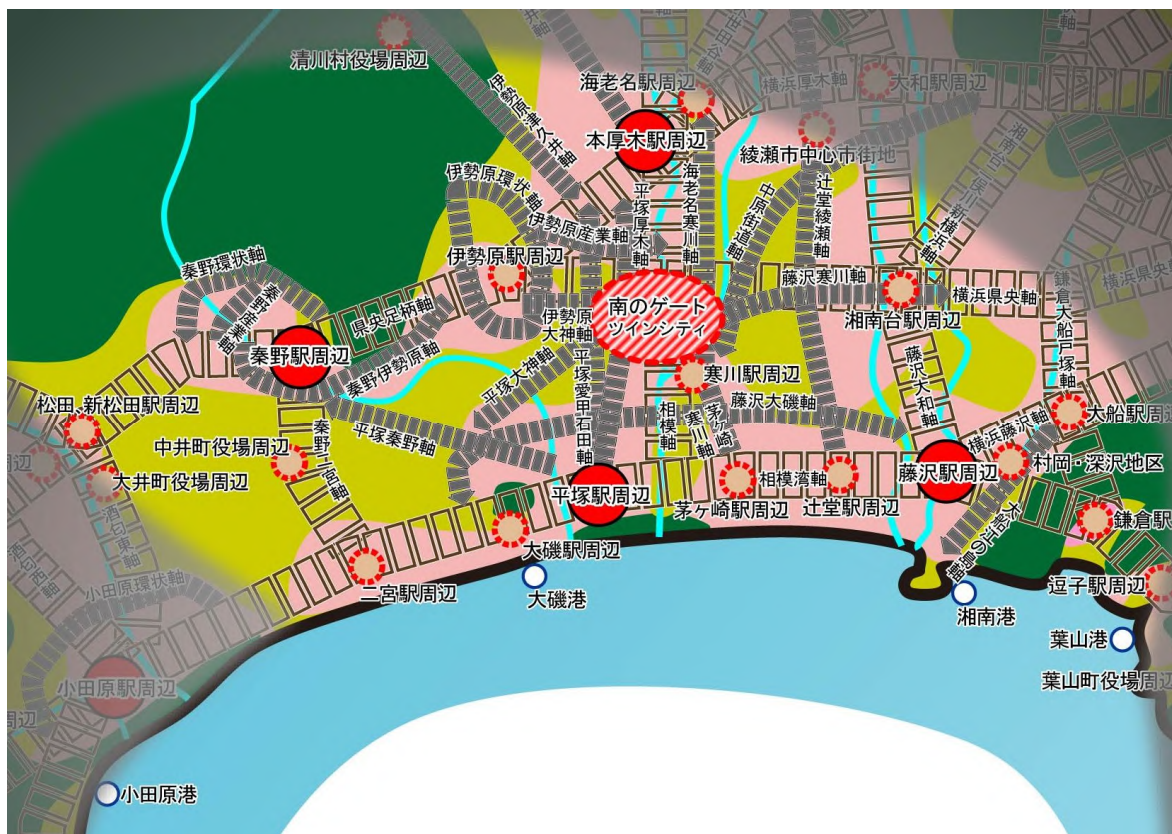
ア 広域的な交通利便性の向上に伴う交通連携効果の拡大<県土連携軸>

- (ア) 「南のゲート」を生かした全国との交流連携をインパクトとして都市圏域内外の経済・産業を活性化させるため、「北のゲート」と有機的に連携する「相模軸」の整備・機能強化を図る。
- (イ) 中核拠点の波及効果を取り込むとともに市場の拡大を見込み、また、「南のゲート」による全国との交流連携を県土東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」や「県央足柄軸」、「相模湾軸」などの整備・機能強化を図る。

イ 地域の特性を踏まえ都市づくりを支える連携軸<都市連携軸>

- (ア) 主に都市圏域内外の交流を補完する軸として「平塚厚木軸」、「平塚愛甲石田軸」、「伊勢原大神軸」、「平塚大神軸」、「海老名寒川軸」、「藤沢寒川軸」、「辻堂綾瀬軸」、「中原街道軸」、「大船江の島軸」及び「伊勢原津久井軸」、また、主に都市圏域内の交流を支える軸として「藤沢大磯軸」、「相模軸」、「平塚秦野軸」、「秦野伊勢原軸」、「茅ヶ崎寒川軸」、「秦野環状軸」、「伊勢原環状軸」、「秦野産業軸」及び「伊勢原産業軸」について、拠点間の連携強化や多様な都市機能の交流連携などを図る。
- (イ) 連携による機能向上の実現のため、ＪＲ相模線複線化、相鉄いずみ野線延伸に取り組むとともに、新東名高速道路、横浜湘南道路、厚木秦野道路(国道246号バイパス)、新湘南バイパス、(都)湘南新道の整備促進などを図る。

(5) 湘南都市圏域—都市づくりの方向性—



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡 例	<環境共生>	<自立と連携>	
	 複合市街地ゾーン	 広域拠点	 県土連携軸 (都市連携軸)
	 環境調和ゾーン	 地域の拠点	 都市連携軸
	 自然的環境保全ゾーン		

第2章 平塚都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

(1) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり平塚市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
平塚都市計画区域	平塚市	行政区域の全域 (地先公有水面を含む。)

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域では、「豊かな自然につつまれて 人とまちが織りなす 湘南のサステイナブルシティ ひらつか」をめざすべき将来像とし、以下の諸点を目標として、都市づくりを進める。

① 住むなら平塚、あんしんの快適都市

平塚は、首都圏にあっ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都市である。誰もが安心して心豊かで生涯快適に暮らし続けることができるよう、住みよさに重きをおき、誇りや愛着がもてるまちづくりを進める。

② 創るなら平塚、かがやきの産業都市

平塚に培われる産業は、社会ニーズに応え持続的に発展し、市民の暮らしを支えていくことが期待される。先見性をもち新たな価値創造に挑戦する英知が地域と連携し、自ら発する活力により時代を先導し、広くアピールする輝かしい産業のあるまちづくりを進める。

③ 集うなら平塚、ときめきの交流都市

平塚には七夕まつりや総合公園、湘南平、湘南ひらつかビーチパーク、プロスポーツチームなどがあり、様々な人が集う交流資源となっている。訪れる人も迎える人も、様々な出会いや交流を通じてときめき、そして心豊かになるまちづくりを進める。

(3) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、それぞれの地域の立地特性を踏まえ、次のとおりとする。

① 南部地域(花水・港地区)

落ち着きと質の高さを誇る住まい環境と、海をいかした新たなにぎわいのあるまちを目指す。

② 中心地域(富士見・崇善地区)

様々な人が集い、住み、働く、平塚の顔としてときめくまちを目指す。

③ 東部地域(中原・大野地区)

総合公園や水辺のある快適な住まい環境と、活力ある生産環境が調和するまちを目指す。

④ 北部地域(神田・横内地区)

水辺や田園のある豊かな暮らしと、ツインシティ大神地区が調和する活力あるまちを目指す。

⑤ 中部地域(岡崎・金田・城島・豊田地区)

川と親しむ豊かな住まい環境と、実りある田園が息づくまちを目指す。

⑥ 西部地域(北金目・南金目・土沢地区)

恵まれた自然環境をいかして地域を活性化し、交流の輪を次世代につなぐまちを目指す。

⑦ 旭地域(旭北・旭南地区)

湘南平と金目川の自然につつまれて、魅力ある商店街と豊かな暮らしのあるまちを目指す。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約258千人	おおむね237千人
市街化区域内人口	約240千人	おおむね222千人

令和17年の都市計画区域内人口については、令和5年8月に示された本県の将来推計人口及び地域政策圏別の将来推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、推計した。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	令和2年	令和17年
工業出荷額	約10,370億円 (約39,252億円)	おおむね14,248億円 (おおむね49,329億円)
流通業務用地※	約104.1ha (約417.8ha)	おおむね148.0ha (おおむね590.1ha)

令和17年の工業出荷額については、平成27年から令和元年までの工業統計調査等における製造品出荷額の実績を基に推計した。

令和17年の流通業務用地については、平成22年、平成27年及び令和2年の都市計画基礎調査の結果を基に推計した。

()内は湘南都市圏域の値を示す。

※ 令和17年の流通業務用地には、研究施設用地を含む。

研究施設用地については、県の企業誘致施策に基づき、過去の立地動向から将来必要となる研究施設用地の敷地面積を推計した。

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 2 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し令和 17 年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	令和 17 年
市街化区域面積	おおむね 3, 151ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

(ア) 中心市街地(平塚駅周辺地区)

平塚駅周辺地区は、魅力の向上とにぎわいの創出のため、再開発や公共用地の有効活用等により、市街地の更新を進め、商業・業務、文化、交流、居住等様々な都市機能の集積を図る拠点を目指す。

(イ) 新たな商業・業務地

ツインシティ大神地区は、新たな商業・業務施設集積地である拠点として、計画的な整備を推進し広域交通結節点の整備を目指す。

(ウ) 近隣商業地

幹線道路の沿道など、地域生活を支える近隣商業地は、地域の特性に合わせて、商業施設や福祉施設などをコンパクトに配置し、市民にとって日常必要な諸機能の充実に努める。

(エ) 沿道市街地

地域生活に密着した沿道市街地は、居住環境と調和した店舗など生活利便施設の誘導を図る。

国道 129 号の沿道では、工場用地が大規模店舗や住宅に土地利用転換し、用途混在しているところが見られるため、土地利用の整序を図る。また、国道 129 号を始めとする幹線道路における大規模店舗などの立地については、中心市街地や既存商店街の商業の活性化を進めるため、その適正化に努める。

イ 工業・流通業務地

(ア) 既存工業地

相模川沿岸や平塚市総合公園周辺の幹線道路沿道などの工業地は、産業系の土地利用を基本とし、周辺の土地利用状況によっては、環境特性や地域課題などに配慮した適正な土地利用に努める。また、道路・交通環境などを向上させると共に、生産環境の充実や産業機能の高度化を図る。

(イ) 新たな産業用地

ツインシティ大神地区は、さがみ縦貫道路・寒川北インターチェンジに近い立地条件をいかし、新たな産業用地として、計画的に整備を推進する。

(ウ) 流通業務地

東名高速道路の厚木インターチェンジに近い既存の流通団地を流通業務地として位置づけ、また、さがみ縦貫道路・寒川北インターチェンジに近い立地条件をいかし、ツインシティ大神地区を新たな流通業務地として、計画的な整備を推進する。

ウ 住宅地

(ア) 低層住宅地

良好な都市基盤が形成されている地域は、居住環境を保全すると共に、区画整理事業等の計画的な整備が行われた新市街地においては、災害に強いみどり豊かでゆとりある低層住宅地の形成を図る。

(イ) 低中層住宅地

平塚駅周辺に広がる既成市街地や、ＪＲ東海道新幹線以南の進行市街地については、戸建て中心の低中層住宅地として、災害に強い良好な居住環境の形成を図る。ツインシティ大神地区の一部は、環境共生型の低中層住宅地の計画的な整備を推進する。また、大浜地区は、生活道路等の基盤整備を進め、災害に強い低中層住宅地の計画的な整備を推進する。

(ウ) 中高層住宅地

平塚駅周辺や国道１号等の幹線道路沿道を基本として、周辺の住宅地と調和した災害に強い都市型集合住宅の形成を進める。なお、高層の集合住宅立地の際は、周辺の市街地環境や景観に配慮するよう誘導する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

平塚駅周辺地区に位置する商業地及び業務地については、市街地環境に配慮しつつ、商業・業務環境の充実や土地の高度利用などにより、様々な都市機能の集積を図る。

その他の商業地については、地区の特性に応じた適正な密度利用を図る。

イ 住宅地

ＪＲ東海道本線以南の地区及び渋田川以西の地区等の優良な環境を有している住宅地については、土地の低密度利用を図るものとし、その他の住宅地については、地区の特性に応じた適正な密度利用を図る。

職住の近接や日常の買物圏を重視し、その中心となる位置に、日常必要な商業施設や公共公益施設、バス停などの公共交通施設などをコンパクトに配置し、誰もが歩いて暮らせる地域生活圏の形成を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 住宅と商業の混在する地区の改善

合理的な土地利用と都市基盤の再整備・改善を一体的に行い、商業・業務・文化施設等と共存した都市型住宅様式の定着を図る。

イ 都市基盤が未整備で高密度な住宅地区の改善

都市基盤整備の遅れや、狭小住宅の密集などの問題を抱えている地区は、住環境整備や共同建替えを推進し、道路と建築物の一体的な整備を図り災害に強いまちづくりを進める。

ウ 良好な住宅地の保全

都市基盤、建築物ともに良好な住宅地が形成されている地区は、地区計画等の導入により、良好な居住環境の保全を図る。

エ 計画的な整備を図る住宅地区の促進

都市基盤が未整備な新市街地等は、計画的な面整備事業の推進と地区計画の活用により、良好な住宅地形成を促進する。

オ 居住環境の保全

地域コミュニティの維持や、空家の活用など、安全で良好な居住環境の保全と再編に向けた総合的な住宅政策を検討する。

カ 空家の活用

多様な暮らし方に応じ、居住を誘導するエリアに対しては地域のニーズ等を考慮したうえで空家等を有効活用することを検討する。

キ 集約型都市構造への転換に関すること

職住の近接や日常の買物圏を重視し、誰もが歩いて暮らせる地域生活圏の形成を図る。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

平塚駅周辺地区の拠点にふさわしい土地利用とするための再整備を行い、様々な都市機能の集積等による土地の高度利用を図る。

賑わい・交流のために不特定多数の人が集まる都市機能、あるいは、多世代が活躍するために必要となる都市機能の誘致を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

都市基盤整備の動向、指定している用途地域等と現状の土地利用の乖離、地域生活圏形成の観点、都市の低密度化等により用途地域の見直しを行う等、地区の特性に応じた都市計画制度の活用を図る。

良好な住環境を形成、維持すべき住宅地については、地区計画等の活用により居住環境に影響を及ぼす無秩序な用途混在の防止を図る。既存の産業用地において、産業構造の転換等により発生した企業跡地において発生する住工混在地域は、その解消を進めつつも地区計画等を活用し、地域の特性に合わせた住環境と生産環境の調和を進める。

また、工場などの大規模施設跡地においては、現況の土地利用を原則とするが、周辺の土地利用の現況、動向、地域特性に応じた土地利用を促進するため、計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、良好な市街地の形成を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

建築物の不燃化や道路等の都市基盤施設の整備が立ち後れている地区については、積極的に整備を推進し安全性の向上と居住環境の改善を図る。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑地、農地等については、都市空間の放熱や風通しの働きが大きいと考えられることから、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等が都市的土地利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

オ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

災害リスクの評価・分析の結果、災害ハザードエリアにおいて、今後の都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実状に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。

災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とする。

また、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行う。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

土地改良事業が施行中又は施行された優良な水田等、また優良な畑地は、集団農地として保全する。

さらに優良な農地は、農業生産の場として機能するよう維持及び保全し、みどりや景観、遊水機能など農地のもつ多面性を生かした利活用に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

湘南海岸の保安林区域及び旭地区、土沢地区、金目地区等西部地域の急傾斜地は、災害上の観点から保全を図る。また、河川流域については、保水、遊水機能を有する水田、山林等の地域の保全に努める。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

高麗山公園及びその周辺、相模川右岸河口周辺を除いた湘南海岸公園及び七国峠周辺の丘陵地、金目川河川敷は、良好な自然環境を有するため保全に努める。

また、鈴川、板戸川及び大根川の合流地周辺並びに相模川左岸の河口部周辺等は、自然生態系に配慮したビオトープ空間として、保全に努める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(ア) 西部丘陵地域においては、学術機関や研究所などを活かし地域の活性化に努め、その周辺の土地利用に配慮した地域の整備を計画的に推進し、集落地域においては、その地域の振興と秩序ある整備に寄与するため、農業の生産条件と都市環境との調和のとれた地域の整備の計画的な推進を図る。

(イ) 都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、既存集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、既存集落の地区活力の回復や日常必要な諸機能の集積を進め地域生活圏の形成を図り、また、農地や緑地などの自然環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図る。

(ウ) 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

(エ) 市街化調整区域内の大規模施設やその跡地については、これまでのまちづくりの経過を踏まえながら、既存集落の地域生活圏の形成に取り組み、農地や緑地等の自然環境を保全しつつ、市街化調整区域の性格の範囲内で一定の都市的土地利用を一体的に図る等あらかじめ区域を設定し、地区計画等の活用により、きめ細かな土地利用の整序を図る。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

主要な交通体系として、鉄道駅は平塚駅があり、道路については国道1号や国道134号が東西に走り、国道129号、3・3・8平塚海岸秦野線、3・3・9平塚伊勢原線等が駅周辺から放射状に広がって扇形の格子状道路網を形成しており、また、これらの道路網を利用したバス路線網がある。

人口や産業、都市機能の集積が進みつつある地域においては、今後、相模連携軸及び横浜足柄連携軸等の高速交通体系の整備を契機としてさらなる発展が見込まれる。

このような状況を勘案し、交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進め、広域拠点にふさわしい交通体系の確立を図る。

ア 公共交通機関

変化する交通需要に対しては、極力、公共交通機関の活用を図りつつ各種交通機関の効率的な利用を促進し、それらの総合的な体系化と整備を図る。

平塚駅に集中するバス路線の円滑化や地域に密着した公共交通網の整備や利用の促進を図るとともに、東海道新幹線新駅の誘致の際には、交通アクセスの向上など、新たな公共輸送力の強化に努める。

また、二酸化炭素排出量低減の観点から、走行環境の整備、交通バリアフリー化の推進による公共交通機関の利用促進やEVバスの導入、さらには自動運転への取組等により持続可能な公共交通の実現を図る。

イ 道路等

都市・地域間での広域的な交流・連携を促進する交通施策を進め、幹線道路等による体系的な道路ネットワークの整備と連動しながら、安全で快適な自転車及び歩行者空間の形成とネットワーク化、人と環境にやさしい公共交通サービスの向上・駅前広場の整備・シームレス化等の機能強化、計画的な駐車場の整備を図る。

また、都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

道路網については、市街地から扇状に伸びる放射型で主要な幹線道路がほとんど市街地を通過している。

交通の状況については、広域的交通需要や隣接市町と本区域中心部とを結ぶ交通需要、区域内に集中発生する交通需要の増大が著しい。

このため、道路整備にあたっては、広域交通需要に対応するため自動車専用道路として、1・4・1新湘南国道、国道271号(小田原厚木道路)を配置する。

また、市街地内の交通混雑緩和を図るとともに市街地周辺の交通分散を図るため、主要幹線道路として、3・2・2国道1号線、3・3・2八幡須賀線、3・3・3八王子平塚停車場線、3・3・6湘南新道、3・3・7八幡神社土屋線、3・3・8平塚海岸秦野線、3・3・9平塚伊勢原線、3・3・10倉見大神線、3・5・17伊勢原藤沢線、3・5・19国道134号線等を配置し、(仮称)秦野中井インター・平塚アクセス道路は計画の具体化を図る。

さらに、幹線道路として、3・4・5荻原八幡線、3・4・6上粕屋南金目線、3・4・7東海大学前駅真田線、3・4・10ツインシティ大神線、3・5・3柳町諏訪町線、3・5・8平塚山下線、3・5・15東浅間大島線、3・5・16旭伊勢原線、3・5・26伊勢原大神線等を配置し、(仮称)平塚大神軸は計画の具体化を図る。

イ 都市高速鉄道等

通勤通学者などの需要に対応するため、鉄道輸送力の充実・増強を促進する。

ウ 駅前広場

誰もが利用しやすい交通結節点とし、従来の駅前広場の機能に加え、まちの玄関口としてふさわしい滞留や交流空間となるような平塚駅北口、南口、西口について、整備を検討する。

エ 駐車場

平塚駅周辺における道路交通の円滑化を図り、自動車や自転車の駐車需要に対応するため、公共施設の有効利用を図り、具体化に向けて調整する。

また、駐車場整備地区は、公共・民間駐車場の整備に努める。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

道路網については、将来的におおむね $3.5\text{km}/\text{km}^2$ となることを目標として整備を進める。

駐車場については、今後の駐車需要に対応した適切な目標を定め、整備を進める。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

交通施設の種類	交通施設の名称
自動車専用道路	1・4・1 新湘南国道
主要幹線道路	3・3・6 湘南新道 3・3・8 平塚海岸秦野線 3・3・10 倉見大神線 3・5・19 国道 134 号線 (仮称) 秦野中井インター・平塚アクセス道路
幹線道路	3・4・5 萩原八幡線 3・5・3 柳町諏訪町線 3・5・15 東浅間大島線 3・5・26 伊勢原大神線

おおむね 10 年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、都市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備と連携を図るとともに、引き続き相模川流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

既存施設については、適時適切な維持管理を行うとともに、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図るほか、耐震化対策を進める。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然にやさしい河川づくりを推進する。

流域治水プロジェクトに取り組む流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策に取り組む。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。また、整備済みの区域についても、浸水被害の解消等を行い、

更なる整備水準の向上を図る。

イ 河川

一級河川相模川、二級河川金目川、鈴川及び大根川等については、河川整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図る。

(イ) 河川

一級河川相模川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川整備や適切な維持管理を行い、治水対策を進める。

二級河川金目川、鈴川等については、時間雨量 50 mm の降雨に対応できるよう、河川整備や適切な維持管理を行う。

二級河川大根川については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

(ア) 下水道

流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。

また、整備済みの区域においても、老朽化した施設については、適切な維持管理に努めるため、改築等による機能更新を図る。さらに、雨天時における浸水被害の軽減を図るため、管渠等の整備を進める。

(イ) 河川

一級河川相模川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川整備計画に基づき治水対策を進める。

二級河川金目川、鈴川等については、河川整備計画に基づき、護岸等の整備を行う。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、既成市街地、進行市街地の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、ごみ処理施設の整備を図る。なお、既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域においては、次の基本方針のもとに地区整備、都市施設の整備を行い計画的かつ効率的な市街地整備を進める。

ア 中心市街地

中心市街地は、通りの連続性を意識しながら、建物の更新、共同化等にあわせて社会経済状況に応じたニーズ、多様な活動に対応する広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ、商業・業務環境の充実や土地の高度利用等により、様々な都市機能の集積を図る。

イ 周辺部の市街地

周辺部の市街地においては、道路等根幹的都市施設の整備を促進し、併せて地区計画等の規制・誘導や土地地区画整理事業により市街地の整備を図る。

ウ 新市街地

新市街地においては、土地地区画整理事業による都市基盤整備と合わせて地区計画等の活用により良好な居住環境を有する市街地の形成を図る。

エ ツインシティ大神地区

ツインシティ大神地区においては、土地地区画整理事業等による都市基盤整備を進め、ツインシティ整備計画に基づく市街地の形成を図る。

② 市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	平塚駅西口地区
土地地区画整理事業	ツインシティ大神地区

おおむね 10 年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、みどり豊かな里山や田園、海、相模川及び金目川水系の川辺など自然環境に恵まれており、経済・余暇活動、防災対策及び地球温暖化防止等の観点からも、それぞれの場所の特徴を活かしながら、これらの自然環境を保全しつつ、次の方針により緑地等の整備を積極的に行う。

また、都市計画公園・緑地等については、その必要性や配置、規模の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、適切に配置する。

ア 広域的な環境を支える緑と水を守り、創り、育てる。

イ 人と生き物の共生を支える緑と水のネットワークを広げる。

ウ 平塚らしい多様な緑と水の姿を守り、創り、継承する。

エ 市民・企業とともに緑と水を守り、創り、育てるしくみを築く。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統の配置の方針

- (ア) 平塚海岸、相模川及び金目川水系は、緑と水の軸として保全する。
- (イ) 大磯丘陵のまとまりある樹林地は、市内で最も豊かな自然が残された緑として、地域活性化の動向との調和を図りつつ保全を進める。
- (ウ) 農振農用地は、市の北部を囲む緑の帯として保全する。
- (エ) 高麗山の斜面に位置する自然環境保全地域は、貴重な緑が残された場所として環境保全に努める。
- (オ) 連続する海辺や河川、野鳥の飛来する相模川河口の干潟、まとまりある樹林地や農地、自然環境の良好な溪流や湧水は、動植物の生息・生育地として保全する。
- (カ) 市街地の公共施設や公園にビオトープを設置し、鳥や昆虫などの移動経路をまち中へと引き込む。
- (キ) 市街地の身近な緑である社寺林や公園の緑被地、金目川水系の親水的な水辺、相模川の馬入水辺の楽校等を利用して、市民と生き物とのふれあいの場を創出する。
- (ク) 市街地のまとまりある緑や連続した水辺は、ヒートアイランド現象の緩和効果が期待されるために保全する。
- (ケ) 風の通り道となる幹線道路及び沿道等の緑化を維持・推進する。
- (コ) 都市の水循環機能を促進するため、雨水の地下浸透を進める。
- (サ) 緑の少ない市街地においては、夏季の都市熱を下げるために公共施設や学校校庭などの緑化を進めるとともに、民有地についても屋上緑化や生垣緑化を促進する。
- (シ) 市街地に点在する生産緑地地区は、放熱や風通し効果など都市環境保全に資するオープンスペースとして維持に努める。

イ レクリエーション系統の配置の方針

- (ア) 広域的なレクリエーションの要望を受け止める場として拠点的な公園緑地の整備や機能の充実を図る。
- (イ) 市街地においては公園緑地の適正配置を進める。
- (ウ) 地域住民の年齢構成等を踏まえた公園緑地の機能・施設の導入を図る。
- (エ) 市民参加による公園づくりワークショップなどの機会を設け、市民の利用要望を整備へ反映させるとともに、維持管理にかかわる市民参加の推進を図る。
- (オ) 緑の少ない商業・業務地では、市街地再開発事業等の公開空地や民間施設の上部を利用した立体都市公園等の手法により、ポケットパークの創出を推進する。
- (カ) 金目川水系は、市内に樹形に広がっていて市民の暮らしに最も身近な水辺であることから、水辺の親水利用を進める。
- (キ) 農地は農業生産の場という本来の役割に加え、市民にとっては土とのふれあいや農作物の育成・収穫を楽しめる緑であることから、農家との協力のもと、耕作放棄地を市民農園や体験農園の場として活用を図る。
- (ク) 緑化された河川や道路、緑道、散策路及びサイクリングロード等の安全・快適に利用できる緑の空間によってレクリエーションネットワークを形成し、公園緑地の広域的な利用を高める。
- (ケ) レクリエーションネットワークは、地域の歴史、文化資源や眺望地点、景勝地等も含め、

多様なレクリエーションニーズに対応する。

ウ 防災システムの配置の方針

- (ア) 総合防災基地として平塚市総合公園の防災機能の維持・充実を図る。
- (イ) 広域避難場所として指定されている湘南海岸公園、八幡山公園等は、防災機能をもたせるような整備を検討する。
- (ウ) 身近な安全な場所(一時避難場所)として、街区公園や近隣公園の整備と生産緑地地区の維持を図る。
- (エ) 一時避難場所の周囲には、火の粉や周囲の建物の落下物から避難者を守る植栽の整備を図る。
- (オ) 避難路となる幹線道路及び沿道等の緑化を維持、推進するとともに、街路樹には防火性の高い樹木の導入などを検討する。
- (カ) 避難路は、ブロック塀の生垣化を推進し道路空間の安全性を高める。
- (キ) 工場敷地内には、外周部に緩衝緑地を設け、火災などの災害時における被害の拡大防止に努める。
- (ク) 海岸の飛砂防備保安林は海辺の暮らしを守る緑として、県との協力体制の中で保全に努める。
- (ケ) 斜面林については、土砂崩壊防止や雨水の保水機能があることから、豪雨時の災害防止に資する緑として、保全・育成を進める。
- (コ) 保水・遊水機能を有する水田・山林等の地域の保全に努める。

エ 景観構成システムの配置の方針

- (ア) 丘陵の斜面林は、地形の特徴を際立たせ、市域を形づくる重要な景観構成要素として保全を図りつつ、緑豊かな景観を楽しむ場とする。
- (イ) 丘陵の斜面林や遠景の山並みと一体となった広がりある農地の田園景観を保全する。
- (ウ) 相模川や金目川水系は、水辺と緑の開放感ある景観を活かしつつ、遠景の山並みや沿川の植栽、まちなみと調和した河川景観を創出する。
- (エ) 開放感ある海辺とクロマツに代表される海岸の緑の景観を保全・創出する。
- (オ) 湘南平をはじめとする平塚八景などの市内の良好な景観を望める場所は、景観を楽しめる眺望地点として整備を進める。
- (カ) 社寺林、屋敷林のほか、史跡等と一体となった緑は、地域の歴史風土、文化を伝える景観要素として、保全・育成に努める。
- (キ) 景観重点区域「海へのシンボル軸」「都市のシンボル軸」「歴史軸」では、それぞれのまちなみと調和した緑の創出をめざす。
- (ク) 風致地区では、優れた緑の景観の維持に努める。
- (ケ) 住宅地は、緑地協定等によるまちなみと調和した緑化をめざす。
- (コ) 工業地は、外周部の緑化を促進し、市民に親しまれる景観創出をめざす。
- (サ) 商業地は、まちの顔となる駅周辺の地域特性に配慮しながら緑化を推進する。
- (シ) 街路樹は、道路周辺の土地利用や環境条件に応じた樹種を植栽し、道路景観の向上を図る。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

環境保全、レクリエーション、防災、景観構成の各系統により配置された緑地は、放射環

状型のパターンを構成している。海、川、丘陵及び田園の緑を外環状緑地とし、市街地の外縁部を囲む環状の親水緑道を金目川から渋田川にかけて配置し、内環状緑地を形成する。また、市街地より内環状緑地や田園に向かう幹線道路による並木などの放射状緑地に公園や緑地を配置し、緑のネットワークを形成する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

湘南海岸風致地区は、風致の維持を図りつつ、地域の実情に応じ適正な保全を図る。また、高麗山等の丘陵地区や、郷土の風致景観を形成している地区においては、地区指定により保全を図る。

(イ) 特別緑地保全地区等

豊かな自然環境の残る丘陵など、特に環境の質が高い地区においては、地区指定により保全を図る。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

優れた緑地機能を有する市街化区域内農地等の保全を図る。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

人口密度や誘致圏域のほか、地域特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園

総合公園は、市街地の中央に 5・5・2 平塚市総合公園を配置する。運動公園は 6・4・1 馬入ふれあい公園を配置する。

(ウ) 特殊公園

風致公園は、7・8・1 高麗山公園を配置する。また、墓園は、1 号土屋霊園を配置する。

(エ) 広域公園

広域公園は、5・7・1 湘南海岸公園を配置する。

(オ) 緑地・緑道

相模川の緑地や丘陵の土屋緑地などを配置するとともに、金目川から渋田川にかけて緑道を配置する。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 24% (約 1,654ha) を、風致地区などの地域地区、公園などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備をすることを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備をすることを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区 風致地区	高麗山等の丘陵地区
公園緑地等 広域公園	５・７・１湘南海岸公園

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標

主な地域地区・公園緑地等の確保目標面積(既指定分を含む)は、次のとおりとする。

風致地区	479ha
住区基幹公園	114ha
都市基幹公園	55ha
広域公園	20ha

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域及び首都直下地震対策特別措置法に基づく首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域及び南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域にも指定されているなど、津波、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策のうち、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障がい者等の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難地、避難路を確保する都市構造の創造」、「安全で快適な都市環境の創造」を図る。

なお、具体の施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

また、大規模な地震災害や最大クラスの津波災害等への備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進する。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して防火地域、準防火地域を指定するとともに、市街化進行地域においては、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制し、木造建築物が密集し、かつ、延焼危険度が高いと考えられる地区においては、住環境整備事業の導入等により、地区内建築物の共同・不燃化を促進するとともに、公園、広場等の防災空間の整備を図る。

イ 地震対策

平塚市に想定される地震による災害の拡大防止、被害の軽減及び市民等の生命身体保護のため、自然災害回避に関する情報の提供を行うことにより、住民の防災意識の向上を図るとともに、以下の施策を展開する。

- (ア) 計画的な土地利用と市街地整備推進
- (イ) 防災空間の確保
- (ウ) 公共施設の安全対策、防災機能の強化
- (エ) がけ崩れ対策等の推進
- (オ) ライフラインの安全対策
- (カ) 液状化対策
- (キ) 危険物施設等の安全対策
- (ク) 建築物等の安全確保対策

ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住機能の誘導等のソフト対策に取り組む等、ハード・ソフトの両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進等により、土砂災害によ

る被害を未然に防止する対策を推進する。

エ 浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進、避難体制の強化等により、流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る。

オ 津波対策

J R東海道線以南を中心にし、津波浸水想定区域とバッファゾーンを含めた地域については、津波避難ビルの協定締結を進めるとともに、以下の施策を展開する。

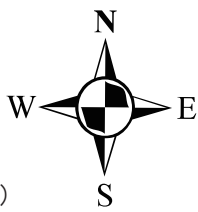
- (ア) 相模川及び金目川について堤防整備を進める。
- (イ) 新港周辺地区における、防潮堤の拡充や基盤整備を行うことより防潮機能の強化に努める。
- (ウ) 津波による被害を最小限に抑制するために、津波ハザードマップの配布・公表等により、津波防災意識の啓発を行う。

また、津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域や津波災害警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備の検討を行う。

カ その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、高潮浸水想定区域及び洪水浸水想定区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

平塚都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（平塚市）



- 凡 例
- 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 自動車専用道路(整備済)
 - 自動車専用道路(未整備)
 - 主要幹線道路(整備済)
 - 主要幹線道路(未整備)
 - 幹線道路(整備済)
 - 幹線道路(未整備)
 - ○ ○ 主要幹線道路・幹線道路(構想)
 - 都市高速鉄道等(JR線)
 - ~~~~ 河川
 - ▨ 商業・業務地
 - ▨ 住宅地
 - ▨ 工業地
 - ▨ 流通業務地
 - ▨ 公園・緑地等
 - 大規模施設
 - 其他の都市施設
 - 集約拠点

(仮称)秦野中井インター・平塚
アクセス道路

1号 土屋霊園

県道77号(平塚松田)

研究開発施設

3・3・7
八幡神社土屋線

3・4・7東海大学
前駅真田線

3・4・6
上粕屋南金田線

大根川

鈴川

板戸川

鈴川

平塚IC

県道63号(相模原大磯)

金目川

3・5・16
旭伊勢原線

3・5・8
平塚山下線

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・4・5
萩原八幡線

5・5・2
平塚市
総合公園

3・5・3
相模湾の町線

3・3・9
伊勢原線

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・6
湘南新道

3・3・2
人幡須賀線

3・3・2
相模川

6・4・1
馬入ふれあい公園

3・2・2
国道1号線

JR東海道本線

1・4・1新湘南国道

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

5・7・1 湘南海岸公園(仮称)平塚IC

3・4・4
平塚大磯海岸線

3・4・10
ツインシティ大神線

3・5・15
東浅間大島線

3・5・17
伊勢原藤沢線

3・3・10
倉見大神線

3・5・26
伊勢原大神線

3・3・9
伊勢原線

3・4・5
萩原八幡線

3・5・3
相模湾の町線

3・5・2
平塚市
総合公園

3・3・8
平塚海岸秦野線

3・5・8
平塚山下線

3・5・16
旭伊勢原線

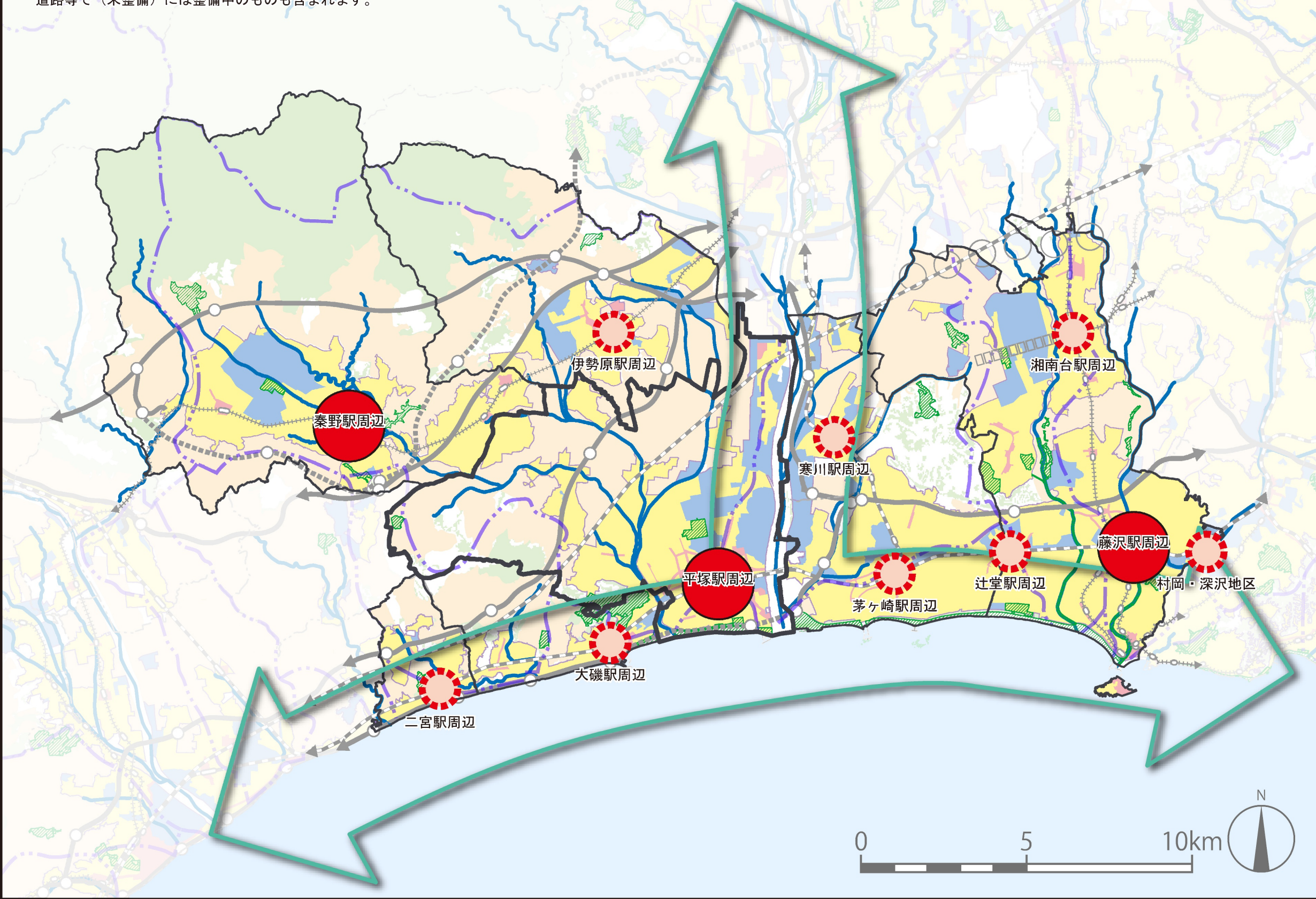
金目川

7・8・1 高麗山公園

3・5・19
国道134号線

湘南都市圏域の都市イメージ

※都市圏域の都市イメージは、広域的な都市の将来像を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、広域拠点、土地利用の状況、根幹的な交通体系、自然的環境などをおおまかに示したものです。道路等の構想路線については、おおむねのネットワークを示したものであり、位置を示したものではありません。道路等で（未整備）には整備中のものも含まれます。



凡 例

- 広域拠点
- 地域の拠点
- ⇒ 水とみどりのネットワーク

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業・流通業務用地

- 道路
- 自動車専用道路（整備済）
 - 自動車専用道路（未整備）
 - 自動車専用道路（構想）

- 鉄道
- 都市高速鉄道等（JR線）
 - 都市高速鉄道等（私鉄）
 - 都市高速鉄道等（未整備）
 - 都市高速鉄道等（構想）

- 都市計画公園・緑地等（10ha 以上）
- 森林地域・自然公園地域・自然保全地域
- 農業地域

- 河川（一級・二級）
- 流域界

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 県境
- 行政界