

- 19 議第4329号
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
- 20 議第4330号
平塚都市計画区域区分の変更
- 21 議第4331号
平塚都市計画都市再開発の方針の変更
- 22 議第4332号
平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第 4329 号

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

都計第 1 1 2 3 号

平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

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について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

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、平成 22 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、産業の現状及び平成 37 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。

平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

■ 都市計画区域マスタープランとは

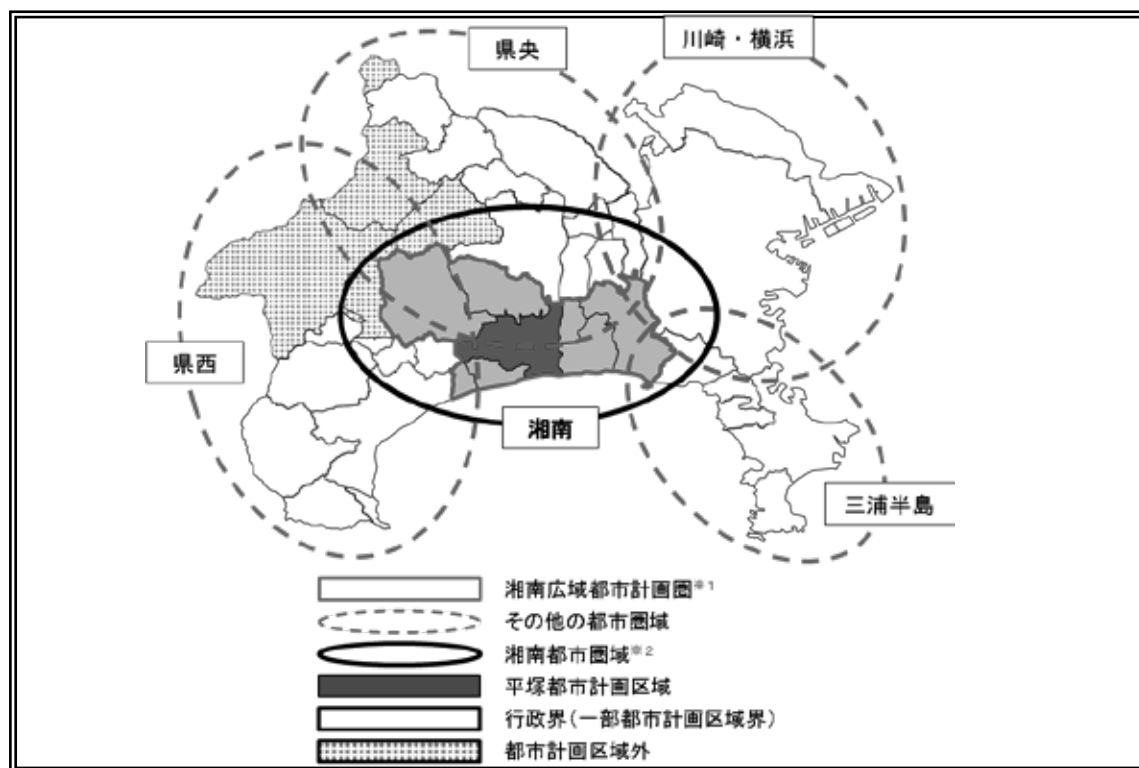
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く 19 市 13 町に 31 の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圈等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる 5 つの広域都市計画圏を設定している。

平塚都市計画区域は、平塚市の行政区域を範囲としており、県土の中央南部に位置する湘南広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を 5 つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 湘南広域都市計画圏は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町)の都市計画区域で構成されている。

※2 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、大磯町及び二宮町)の行政区域で構成されている。

第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

① 県土・都市像

本県は、2025(平成 37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 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機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「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、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック※の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”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県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

② 「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び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。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置づけ、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

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、モノ及び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。

(2) 目標年次

2025(平成 37)年とする。

(3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や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、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成 37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造^{※1}化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、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^{※2}等を今後の都市づくりに活用するとともに、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。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン 2050 等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所等の情報が既存の地図上に図示されている。

2 湘南都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

山なみをのぞみ、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いっそう高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりを目指す。

(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、大規模地震による津波や集中豪雨による洪水等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

(3) 「環境共生」の方針

① 地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 相模湾沿岸地域の旧別荘地などにみられる、低密度でみどり豊かなゆとりのある住宅地においては、風致地区や景観地区等によりその景観を保全するとともに、地区計画などにより敷地の細分化を防ぎ、建て替え時には防災上必要な道路空間を確保するなど、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成を図る。

イ 地域の拠点をはじめとする鉄道駅周辺に、住宅、商業・業務施設、公共公益施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地の拡大を抑制することで、中心市街地の利便性を高める。

ウ 大学や研究所などの集積を生かし、さらなる学術研究機関の立地誘導を進めるとともに、これらと連携した企業の研究開発や、新たな産業の創出などを行うことができる都市的環境の形成を図る。

エ 鉄道・バスなど環境に優しい公共交通機関や自転車を積極的に活用することで、交通渋滞の緩和を図るとともに、環境負荷の少ない交通体系の構築を目指す。

オ 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。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、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。

カ 境川、引地川など流域の都市化が進んだ河川において、河道や洪水調節施設の整備とあわせ、雨水貯留浸透施設の整備などの流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

キ 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、不燃化等を促進する。特に、災害拠点となる建築物、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。

ク 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、既存の大学・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振興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。

ケ 既存の産業用地において、産業構造の転換などにより発生した企業跡地については、住宅などへの転換による土地利用の混在により、操業環境が悪化しないよう、地域の実情に応じ、用途地域の純化や地区計画などを活用することで、操業環境の維持、保全を図る。

コ 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、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)などの新たな自動車専用道路については、周辺環境への影響に配慮しながら整備を進めるとともに、新設されるインターチェンジ周辺においては、計画的に産業用地を創出し、企業の集積を誘導する。

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、地区計画を用いた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 畜産、施設園芸など、生産性の高い都市農業を活性化させるとともに、多様な担い手による耕作放棄地の解消や、都市と交流するふれあい農業を展開することで、農地の保全、活用を図る。

エ 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、人々にうるおいや憩いを与える貴重な地域資源として、所有者、地域住民、企業など多様な担い手により保全・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等の保全・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 丹沢大山の山なみのみどりは、「丹沢山麓景観域[※]」を形成し、人々を魅了するだけでなく、水や清涼な空気などを供給する重要な自然的資源である。このため、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、県民、企業との協働により保全を図る。

イ 山から河川や里地里山などを経て海に至る豊かで多様な自然と、大山や江の島などの多彩な観光スポットに恵まれた本都市圏域の特徴を生かして、アクセスや回遊性の向上を図ることなどにより、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場としての活用を促進する。

※ 景観域： 「神奈川景観づくり基本方針」(平成 19 年 8 月策定)において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

(4) 「自立と連携」の方針

① 自立に向けた都市づくり

ア 新たなゲート

- (ア) 「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て、首都圏や全国との交流連携を実現するゲート機能を備えた新たな拠点の形成を進め、環境と共生する湘南都市圏域へと導く。

イ 広域拠点

- (ア) 「藤沢駅周辺」、「平塚駅周辺」及び「秦野駅周辺」では、それぞれの地域特性を活かして、湘南広域都市計画圏全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

ウ 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」では、湘南都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

エ 新たな地域の拠点

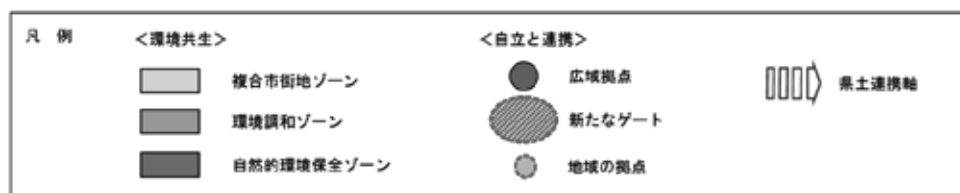
- (ア) 「村岡・深沢地区」においては、ＪＲ藤沢駅～ＪＲ大船駅間の新駅設置に向けた取組みと新たな都市拠点の形成を進める。

② 連携による機能向上

ア 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、南北方向の連携軸「相模軸」を構成する「ＪＲ相模線」の複線化に取り組むことで、「北のゲート」との有機的な交流連携を図る。
- (イ) 横浜方面との連携を強化するとともに、「南のゲート」による全国との交流連携を県土の東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」を構成する「相鉄いずみ野線」の延伸に取り組むとともに、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」及び「厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)」の整備、「相模湾軸」を構成する「新湘南バイパス」の整備や「東海道貨物線」の本格的な旅客線化などに取り組む。
- (ウ) 横浜方面との交流連携を強化するとともに、広域拠点「藤沢駅周辺」における交通渋滞の緩和を図るため、「横浜藤沢軸」を構成する「(都)横浜藤沢線」の整備を進める。

(5) 将来都市構造(イメージ図)



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、首都圏にあつ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。

年 次 区 分		平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口		約 261 千人	おおむね 255 千人
市街化区域内人口		約 240 千人	おおむね 235 千人

平成 37 年の都市計画区域内人口については、平成 26 年 3 月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」（神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会）における地域政策圏別の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、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。

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。

年 次 区 分		平成 22 年	平成 37 年
生産規模	工業出荷額	10,599 億円	おおむね 11,150 億円
	卸小売販売額	おおむね 7,386 億円	おおむね 7,542 億円
就業構造	第一次産業	2.1 千人 (1.8%)	おおむね 1.9 千人 (1.7%)
	第二次産業	36.3 千人 (30.7%)	おおむね 29.6 千人 (25.6%)
	第三次産業	79.7 千人 (67.5%)	おおむね 84.0 千人 (72.7%)

平成 37 年の工業出荷額については、本県の平成 22 年から平成 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成 22 年及び平成 37 年の卸小売販売額については、本県の平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

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、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 22 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 37 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	平成 37 年
市街化区域面積	おおむね 3, 152ha

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)

平塚駅周辺は、商業・業務機能を強化すると共に、商業環境を充実し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。また、魅力ある商業・文化機能などを充実するため、平塚駅周辺の再開発や見附台周辺地区における公共用地の有効活用などを進め、居住と共存した魅力とにぎわいのある中心市街地の形成に努める。

(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・業務施設集積地として、計画的に整備を推進する。

(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すると共に、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、真田地区や北金目地区の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、生活道路などの基盤整備を進め、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号など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

都市基盤施設の整った平塚駅周辺に位置する商業地及び業務地については、建物の更新、共同化等にあわせて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・業務機能を強化し、商業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ものとする。

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ものとする。

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ものとする。

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ものとする。

③ 市街地における住宅建設の方針

「安全・安心で心豊かな暮らしを実現する住まいと居住コミュニティづくり」の理念に基づき住まいづくりを推進するため、次の諸点を住宅建設の方針として計画的な住宅建設を誘導する。

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、余剰住宅の活用など、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。

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

平塚駅周辺は、戦災復興土地区画整理事業により都市基盤は整備されているが、中心業務地、拠点商業地にふさわしい土地利用とするための再整備を行い、土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

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。

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。

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地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、金目川河岸段丘崖は、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。

(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。

本区域で人口や産業、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、本区域の交通体系は、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ものとする。

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、公共交通機関の活用により自動車からの二酸化炭素排出・排熱が低減されるよう、走行環境の整備、交通バリアフリー化の推進など公共交通のより使いやすいまちづくりを図るものとする。

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。

これらの道路の整備状況については、中心市街地の道路は土地区画整理事業等により整備されているが、市街地周辺部の道路整備が遅れている。

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く、朝夕のラッシュ時は市街地周辺部での交通混雑が著しい。

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・4・9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)秦野中井インターチェンジ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萩原八幡線、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・8平塚山下線、3・5・15東浅間大島線、3・5・16旭伊勢原線等を配置し、ツインシティ大神地区に連絡する(仮称)平塚大神軸及び(仮称)伊勢原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

平塚駅西口は、バリアフリーに配慮した整備改善を推進する。

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 km/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・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・4・9 倉見大神線 3・5・19 国道 134 号線 (仮称) 秦野中井インターチェンジアkses道路
幹線道路	3・4・5 萩原八幡線 3・4・6 上粕屋南金目線 3・4・10 ツインシティ大神線 3・5・8 平塚山下線

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総合整備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。

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。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の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、鈴川及び大根川については、河川の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ものとする。

(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、河川の整備計画に基づき治水対策を進める。

二級河川金目川、鈴川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(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、市街化進行地域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ていくものとする。

ア 中心市街地

中心市街地は、商業業務機能の近代化及び環境改善を目的とした土地の高度利用を促進する。

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の市街地開発事業により市街地の整備を図るものとする。

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ものとする。

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ものとする。

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 見附台周辺地区
土地地区画整理事業	真田地区 ツインシティ大神地区 大浜地区

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などを利用して、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、街路樹には防災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、生垣緑化や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。

(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 1,650ha) 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	111ha
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

本区域は、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、浸水、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・障害者等の区別なく、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」を図るものとする。

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。

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、被害の軽減及び避難者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) 急傾斜地の崩壊等による災害の予防
- (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 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

エ 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。

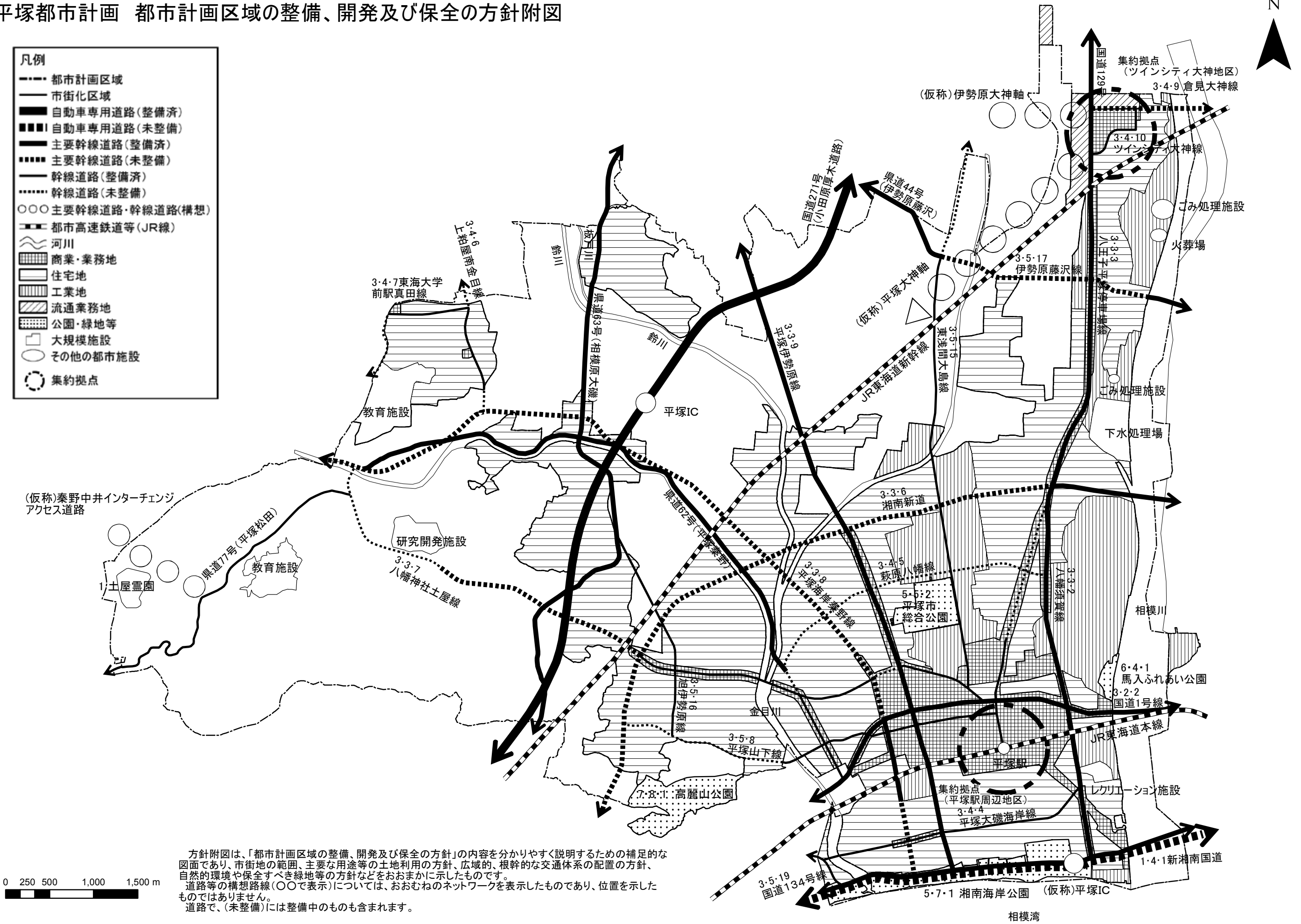
- (ア) 相模川及び金目川について堤防整備を進める。
- (イ) 新港周辺地区における、防潮堤の拡充や大浜土地区画整理事業により防潮機能の強化に努める。
- (ウ) 津波による被害を最小限に抑制するために、津波ハザードマップの配布・公表等により、津波防災意識の啓発を行う。

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。

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

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
- 集約拠点



平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

新旧対照表

一 序

■ 都市計画区域マスタープランとは

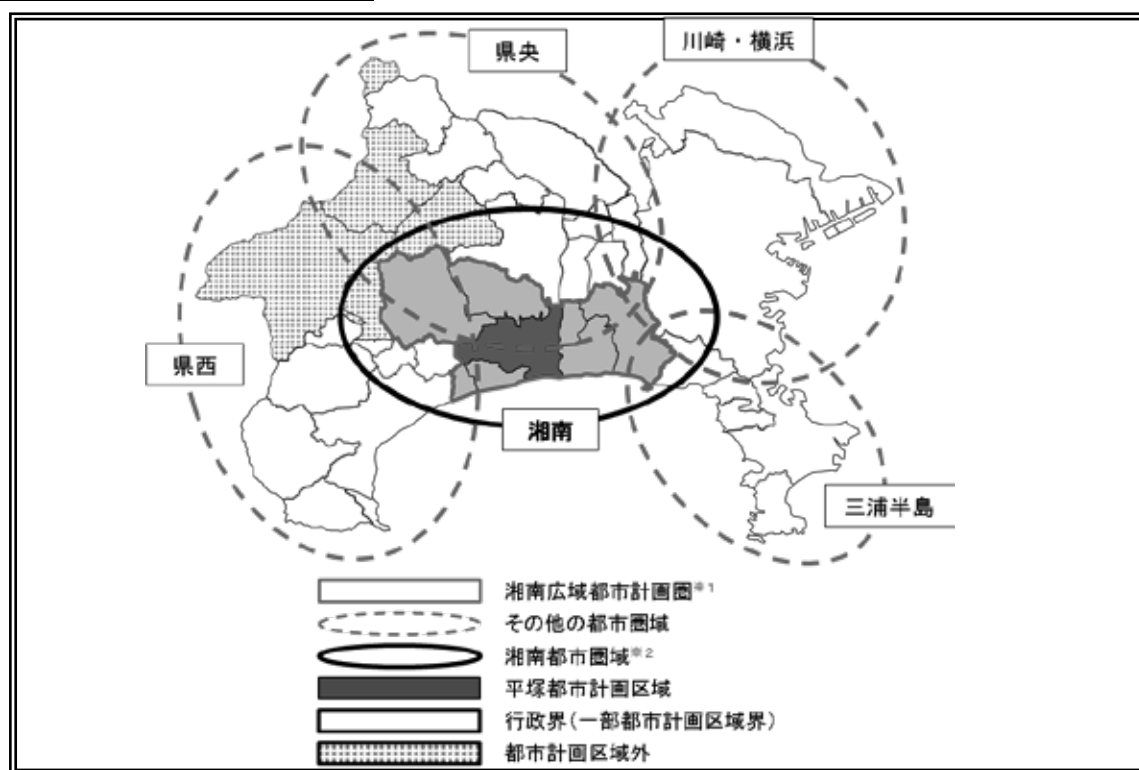
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く 19 市 13 町に 31 の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圈等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる 5 つの広域都市計画圏を設定している。

平塚都市計画区域は、平塚市の行政区域を範囲としており、県土の中央南部に位置する湘南広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を 5 つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 湘南広域都市計画圏は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町)の都市計画区域で構成されている。

※2 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、大磯町及び二宮町)の行政区域で構成されている。

(旧)

第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

① 県土・都市像

本県は、2025(平成 37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 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機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「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、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック※の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”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県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック：これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

(旧)

② 「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び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。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置づけ、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

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、モノ及び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。

(2) 目標年次

2025(平成 37)年とする。

(3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や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、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成 37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造^{*1}化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

(旧)

(新)

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、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※²等を今後の都市づくりに活用するとともに、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。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン 2050 等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所等の情報が既存の地図上に図示されている。

(旧)

2 湘南都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

山なみをのぞみ、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いっそう高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりを目指す。

(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、大規模地震による津波や集中豪雨による洪水等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

(3) 「環境共生」の方針

① 地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 相模湾沿岸地域の旧別荘地などにみられる、低密度でみどり豊かなゆとりのある住宅地においては、風致地区や景観地区等によりその景観を保全するとともに、地区計画などにより敷地の細分化を防ぎ、建て替え時には防災上必要な道路空間を確保するなど、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成を図る。

イ 地域の拠点をはじめとする鉄道駅周辺に、住宅、商業・業務施設、公共公益施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地の拡大を抑制することで、中心市街地の利便性を高める。

ウ 大学や研究所などの集積を生かし、さらなる学術研究機関の立地誘導を進めるとともに、これらと連携した企業の研究開発や、新たな産業の創出などを行うことができる都市的環境の形成を図る。

エ 鉄道・バスなど環境に優しい公共交通機関や自転車を積極的に活用することで、交通渋滞の緩和を図るとともに、環境負荷の少ない交通体系の構築を目指す。

オ 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。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、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。

カ 境川、引地川など流域の都市化が進んだ河川において、河道や洪水調節施設の整備とあわせ、雨水貯留浸透施設の整備などの流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

(旧)

(新)

キ 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、不燃化等を促進する。特に、災害拠点となる建築物、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。

ク 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、既存の大学・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振興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。

ケ 既存の産業用地において、産業構造の転換などにより発生した企業跡地については、住宅などへの転換による土地利用の混在により、操業環境が悪化しないよう、地域の実情に応じ、用途地域の純化や地区計画などを活用することで、操業環境の維持、保全を図る。

コ 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、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)などの新たな自動車専用道路については、周辺環境への影響に配慮しながら整備を進めるとともに、新設されるインターチェンジ周辺においては、計画的に産業用地を創出し、企業の集積を誘導する。

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、地区計画を用いた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 畜産、施設園芸など、生産性の高い都市農業を活性化させるとともに、多様な担い手による耕作放棄地の解消や、都市と交流するふれあい農業を展開することで、農地の保全、活用を図る。

エ 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、人々にうるおいや憩いを与える貴重な地域資源として、所有者、地域住民、企業など多様な担い手により保全・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等の保全・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 丹沢大山の山なみのみどりは、「丹沢山麓景観域[※]」を形成し、人々を魅了するだけでなく、水や清涼な空気などを供給する重要な自然的資源である。このため、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、県民、企業との協働により保全を図る。

イ 山から河川や里地里山などを経て海に至る豊かで多様な自然と、大山や江の島などの多彩な観光スポットに恵まれた本都市圏域の特徴を生かして、アクセスや回遊性の向上を図ることなどにより、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場としての活用を促進する。

※ 景観域： 「神奈川景観づくり基本方針」(平成 19 年 8 月策定)において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

(旧)

(4) 「自立と連携」の方針

① 自立に向けた都市づくり

ア 新たなゲート

(ア) 「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て、首都圏や全国との交流連携を実現するゲート機能を備えた新たな拠点の形成を進め、環境と共生する湘南都市圏域へと導く。

イ 広域拠点

(ア) 「藤沢駅周辺」、「平塚駅周辺」及び「秦野駅周辺」では、それぞれの地域特性を活かして、湘南広域都市計画圏全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

ウ 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」では、湘南都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

エ 新たな地域の拠点

(ア) 「村岡・深沢地区」においては、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 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、南北方向の連携軸「相模軸」を構成する「ＪＲ相模線」の複線化に取り組むことで、「北のゲート」との有機的な交流連携を図る。

(イ) 横浜方面との連携を強化するとともに、「南のゲート」による全国との交流連携を県土の東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」を構成する「相鉄いずみ野線」の延伸に取り組むとともに、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」及び「厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)」の整備、「相模湾軸」を構成する「新湘南バイパス」の整備や「東海道貨物線」の本格的な旅客線化などに取り組む。

(ウ) 横浜方面との交流連携を強化するとともに、広域拠点「藤沢駅周辺」における交通渋滞の緩和を図るため、「横浜藤沢軸」を構成する「(都)横浜藤沢線」の整備を進める。

(旧)

(旧)

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。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

本区域では、「ひと まち 自然 生活快適都市 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、首都圏にあつ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

平塚に培われた産業は、今後も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。

(2) 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。

区 分	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)

(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。

(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。

⑧ 新市街地ゾーン

市域北部においては、神奈川県のアインシティ整備計画に基づく環境共生モデル都市として必要な住宅地及び産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

(4) 見直しの目標年次

見直しにあたっては、基準年次を平成 12 年(2000 年)、目標年次を平成 27 年(2015 年)とする。

(新)

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。

年 次 区 分		平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口		約 261 千人	<u>おおむね 255 千人</u>
市街化区域内人口		約 240 千人	<u>おおむね 235 千人</u>

平成 37 年の都市計画区域内人口については、平成 26 年 3 月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」（神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会）における地域政策圏別の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、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。

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。

年 次 区 分		平成 22 年	平成 37 年
生産規模	工業出荷額	10,599 億円	<u>おおむね 11,150 億円</u>
	卸小売販売額	<u>おおむね 7,386 億円</u>	<u>おおむね 7,542 億円</u>
就業構造	第一次産業	<u>2.1 千人</u> (1.8%)	<u>おおむね 1.9 千人</u> (1.7%)
	第二次産業	<u>36.3 千人</u> (30.7%)	<u>おおむね 29.6 千人</u> (25.6%)
	第三次産業	<u>79.7 千人</u> (67.5%)	<u>おおむね 84.0 千人</u> (72.7%)

平成 37 年の工業出荷額については、本県の平成 22 年から平成 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成 22 年及び平成 37 年の卸小売販売額については、本県の平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

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) 区域区分の決定の有無

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。

	平成 12 年	平成 27 年
都市計画区域内人口	255 千人	おおむね 261 千人
市街化区域内人口	234 千人	おおむね 240 千人

平成 27 年の都市計画区域内人口については、神奈川県の総合計画「神奈川力構想」(平成 19 年 7 月策定)における県人口の平成 27 年の推計を踏まえ、平成 12 年国勢調査データを基本に推計を行った。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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。

年次 区分		平成 12 年	平成 27 年
生産規模	工業出荷額	12,440 億円	おおむね 18,154 億円
	卸小売販売額	7,043 億円	おおむね 6,254 億円
就業構造	第一次産業	2.6 千人 (2.1%)	おおむね 1.7 千人 (1.3%)
	第二次産業	43.7 千人 (34.7%)	おおむね 41.4 千人 (30.0%)
	第三次産業	79.6 千人 (63.2%)	おおむね 94.7 千人 (68.7%)

平成 27 年の工業出荷額については、本県の平成 14 年から平成 18 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基本に推計を行った。

(新)

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、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 22 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 37 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	平成 37 年
市街化区域面積	おおむね 3, 152ha

② 市街化区域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、平成 12 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 27 年までに優先的かつ計画的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	平成 27 年
市街化区域面積	おおむね 3,086ha

市街化区域面積は、保留フレームに対する市街化区域面積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)

平塚駅周辺は、商業・業務機能を強化すると共に、商業環境を充実し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。また、魅力ある商業・文化機能などを充実するため、平塚駅周辺の再開発や見附台周辺地区における公共用地の有効活用などを進め、居住と共存した魅力とにぎわいのある中心市街地の形成に努める。

(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・業務施設集積地として、計画的に整備を推進する。

(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すると共に、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、真田地区や北金目地区の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。

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)

平塚駅周辺は、商業・業務機能を強化すると共に、商業環境を充実し土地を高度利用などにより、様々な都市機能の集積を図る。また、魅力ある商業・文化機能などを充実するため、平塚駅周辺の再開発や見附台周辺地区における公共用地の有効活用などを進め、居住と共存した魅力とにぎわいのある中心市街地の形成に努める。

(イ) 新たな商業・業務地

ツインシティは、新たな商業・業務施設集積地として、計画的に整備を推進する。

(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、工業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等の立地については、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 工業地(産業用地)

(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・交通環境を向上すると共に、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、ツインシティを新たな流通業務用地として、計画的な整備を推進する。

エ 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、真田地区や真田北金目地区の新市街地においては、基盤整備を進め、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。

(新)

(イ) 低中層住宅地

平塚駅周辺に広がる既成市街地や、J R 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、生活道路などの基盤整備を進め、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 号など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

都市基盤施設の整った平塚駅周辺に位置する商業地及び業務地については、建物の更新、共同化等にあわせて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・業務機能を強化し、商業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ものとする。

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ものとする。

イ 住宅地

J R 東海道本線以南の地区及び浜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ものとする。

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ものとする。

③ 市街地における住宅建設の方針

「安全・安心で心豊かな暮らしを実現する住まいと居住コミュニティづくり」の理念に基づき住まいづくりを推進するため、次の諸点を住宅建設の方針として計画的な住宅建設を誘導する。

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。

(イ) 低中層住宅地

平塚駅周辺に広がる既成市街地や、新幹線以南の進行市街地については、戸建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、生活道路などの基盤整備を進め、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号など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

都市基盤施設の整った平塚駅周辺に位置する商業地及び業務地については、建物の更新、共同化等にあわせて広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ、土地の高密度利用を図るものとし、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ものとする。

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する。

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ものとする。

③ 市街地における住宅建設の方針

「豊かで安全・安心な暮らしを実現する住宅・住環境づくり」の理念に基づき住まいづくりを推進するため、次の諸点を住宅建設の方針として計画的な住宅建設を誘導する。

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、余剰住宅の活用など、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。

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

平塚駅周辺は、戦災復興土地区画整理事業により都市基盤は整備されているが、中心業務地、拠点商業地にふさわしい土地利用とするための再整備を行い、土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

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。

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。

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地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、金目川河岸段丘崖は、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。

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

平塚駅周辺は、戦災復興土地区画整理事業により都市基盤は整備されているが、中心業務地、拠点商業地にふさわしい土地利用とするための再整備を行い、土地の有効利用を図るものとする。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

良好な住環境を形成、維持すべき住宅地については、地区計画制度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。

また、工場などの大規模施設跡地においては、現況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、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。

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

土地改良事業や構造改善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。

イ 災害防止の観点から必要な保全に関する方針

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市街地の抑制に関する方針

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、金目川河岸段丘崖は、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。

(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平塚海岸奈野線、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。

本区域で人口や産業、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、本区域の交通体系は、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ものとする。

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。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(ア) 都市計画上必要とする計画的な市街地整備の検討を行う区域については、その整備の見通しが明らかになった段階で農林漁業との調整を行い、住居系市街地については、平塚都市計画区域で保留された人口フレームの範囲内で、また、産業系市街地については、当該都市計画区域における将来の適正な工業及び流通業務の規模を考慮し、必要な範囲内で市街化区域に編入を行うことができるものとする。

(イ) 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。

(ウ) 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、農村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、農地や緑地等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ものとする。

(エ) 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。

(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 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

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・9 平塚伊勢原線、3・3・8 平塚海岸秦野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、今後、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とから、相模連携軸及び横浜足柄連携軸を整備・機能強化することにより、新たな活力の創出や利便性を図るものとする。

このような状況を勘案し、本区域の交通体系は、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) 増大する交通需要に対しては、極力、公共輸送機関の活用をはか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ものとする。

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。

(新)

また、公共交通機関の活用により自動車からの二酸化炭素排出・排熱が低減されるよう、走行環境の整備、交通バリアフリー化の推進など公共交通のより使いやすいまちづくりを図るものとする。

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。

これらの道路の整備状況については、中心市街地の道路は土地区画整理事業等により整備されているが、市街地周辺部の道路整備が遅れている。

交通の状況については、広域的な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く、朝夕のラッシュ時は市街地周辺部での交通混雑が著しい。

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・4・9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)秦野中井インターチェンジ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萩原八幡線、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・8平塚山下線、3・5・15東浅間大島線、3・5・16旭伊勢原線等を配置し、ツインシティ大神地区に連絡する(仮称)平塚大神軸及び(仮称)伊勢原大神軸は計画の具体化を図る。

(イ) 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。

(ウ) 交通施設計画にあたっては、交通管理にも十分配慮し、長期的視点に立った計画的な整備を行うものとする。

(エ) 交通施設の整備にあたっては、その構造等について、沿道環境への影響に十分に配慮し、快適な交通空間の整備に努める。特に、市街地整備の状況によっては、既存の歩道の拡幅等を進めるものとする。

(オ) 生活道路系の交通施設については、歩車道の分離、交通安全施設等の整備を積極的に進めるものとする。

(カ) 駐車場については、駐車需要に応じて、公共と民間が適切な分担により駐車施設の整備と既存駐車場の有効利用を図り、また、公共交通機関の利用を促進し、商業、業務の中心部における施策を総合的・計画的に展開するものとする。

イ 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 km/k m^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。

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。

これらの道路の整備状況については、中心市街地の道路は土地区画整理事業等により整備されているが、市街地周辺部の道路整備が遅れている。

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く、国道 134 号の慢性的な渋滞をはじめ、朝夕のラッシュ時は市街地周辺部での交通混雑が著しい。

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、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・5・1 7 伊勢原藤沢線、3・5・1 9 国道 134 号線等**を配置し、(仮称)倉見大神線及び(仮称)湘南丘陵幹線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・5・8 平塚山下線及び3・5・1 5 東浅間大島線、3・5・1 6 旭伊勢原線等**を配置し、ツインシティに連絡する(仮称)平塚大神軸及び(仮称)伊勢原大神軸の計画は具体化を図る。

(新)

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

平塚駅西口は、バリアフリーに配慮した整備改善を推進する。

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 km/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・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 <u>3・4・9 倉見大神線</u> 3・5・19 国道 134 号線 (仮称) 秦野中井インターチェンジアkses道路
幹線道路	3・4・5 萩原八幡線 3・4・6 上粕屋南金目線 <u>3・4・10 ツインシティ大神線</u> 3・5・8 平塚山下線

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総合整備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。

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。

イ 都市高速鉄道等

通勤通学者などの鉄道輸送力の充実・増強を促進する。

ウ 駅前広場

平塚駅北口駅前広場及び西口は、バリアフリーに配慮した整備改善を推進する。

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、駐車場整備地区内に設置される駐車場に対して、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

おおむね 10 年以内に整備することを予定する主な施設は、次のとおりである。

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・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・5・1 9 国道 134 号線 (仮称)倉見大神線
幹線道路	3・4・5 萩原八幡線 3・4・6 上粕屋南金目線 <u>3・4・7 東海大学前駅真田線</u> 3・5・8 平塚山下線
<u>駅前広場</u>	<u>平塚駅北口駅前広場</u>

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 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

下水道については、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、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総合整備計画と整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

また、河川については、都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対応するため、一級河川相模川、二級河川金目川、鈴川等については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の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、鈴川及び大根川については、河川の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ものとする。

(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、河川の整備計画に基づき治水対策を進める。

二級河川金目川、鈴川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

イ 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ものとする。

(イ) 河 川

一級河川相模川は、堤防の整備を図る。二級河川金目川等については、当面、時間雨量 50 mm 程度の降雨に対応できるよう整備を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道と整合を図りながら、下水道の整備を進める。また、整備済みの区域についても、施設の機能更新(合流改善)等を行い、更なる整備水準の向上を図る。

イ 河 川

都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対処するため、一級河川相模川、二級河川金目川、鈴川等については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主な施設は、次のとおりである。

ア 下水道

流域関連公共下水道については、相模川流域下水道の整備に合わせて、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、合流式下水道においては、公共用水域への汚濁負荷の削減に努めるため、分流化等の改善を行う。

イ 河 川

一級河川相模川、二級河川金目川、鈴川については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

(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、市街化進行地域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ていくものとする。

ア 中心市街地

中心市街地は、商業業務機能の近代化及び環境改善を目的とした土地の高度利用を促進する。

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・誘導や土地区画整理事業の市街地開発事業により市街地の整備を図るものとする。

ウ 新市街地

新市街地においては、土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ものとする。

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ものとする。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

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、市街地の形成状況、人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ち、次の施設について整備を図るものとする。

② 主要な施設の配置方針

ア ごみ処理施設

近隣市町との広域連携によるごみ処理計画に基づき、ごみ処理施設等を配置する。

イ 汚物処理場

近隣市町との広域連携によるごみ処理計画に基づき、し尿処理施設を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

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

ア ごみ処理施設等

広域連携によるごみ処理計画に基づき、周辺環境に配慮しつつ、熱回収施設等の機能更新を図る。

イ 汚物処理場

広域連携によるごみ処理計画に基づき、し尿処理施設の機能更新を図る。

(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ていくものとする。

ア 中心市街地は、商業業務機能の近代化及び環境改善を目的とした土地の有効利用を促進する。

イ 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、併せて地区計画制度等の規制・誘導や土地区画整理事業の市街地開発事業により市街地の整備を図るものとする。

ウ 新市街地においては、土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ものとする。

エ ツインシティにおいては、土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ものとする。

(新)

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 見附台周辺地区
土地区画整理事業	真田地区 <u>ツインシティ大神地区</u> 大浜地区

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。

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する主要な事業は、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 見附台周辺地区
土地区画整理事業	真田地区 <u>真田・北金目地区</u> 大浜地区

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 基本方針

ア 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、相模川や金目川水系の川辺など自然環境に恵まれており、それぞれの場所の特徴を活かしながら、本区域の将来像である「ひと まち 自然 生活快適都市 ひらつか」を実現するため、次の方針により、緑の保全及び緑化の推進を図るものとする。

(ア) 快適な都市を目指し、海、川、丘陵、田園の緑を効果的に街に取り込む。

(イ) 活気ある都市を目指し、湘南の中核都市にふさわしい街の性格を明確に示す緑地を配置する。

(ウ) 住みやすい都市を目指し、うるおいと温もりを感じる緑地を配置する。

(エ) 魅力ある都市を目指し、ウォーターレクリエーションを展開するため河口付近の特性を活かした緑地を配置する。

(オ) 安全な都市を目指し、地震や災害時に効果を発揮する緑の回廊の形成を図る。

(カ) 美しい都市を目指し、風土と調和した緑の保全と、街を彩る花と緑を配置する。

イ 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 30%(約 2,013ha)を、樹林地、農地、公園緑地、緑化地などにより、緑のオープンスペースとして確保する。

② 主な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統の配置方針

(ア) 平塚海岸、相模川、丘陵、金目川沿いの斜面緑地及び渋田川沿いの水田等は緑の骨格として配置する。

(イ) 河川敷や海岸などに残る自然植生の保全や自然を学び親しむことのできる場となるビオトープを創出するため、相模川河口部、丘陵、鈴川、大根川及び板戸川の三川合流部を配置する。

(ウ) 都市の温暖化現象を緩和するため、放射状に伸びる幹線道路や河川の緑の軸線とこれらを環状に結ぶ緑道による緑の環を配置する。

(エ) 生産緑地地区は貴重な緑地空間として配置し、維持に努める。

(新)

- (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などを利用して、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 レクリエーションシステムの配置の方針

- (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。

イ レクリエーションシステムの配置方針

- (ア) 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配置する。
- (イ) 住民の健康の維持、増進、文化活動のかん養等に資するため総合公園の充実を図るとともに、平塚海岸、相模川及び丘陵等に広域利用ができる公園や緑地を配置する。
- (ウ) 各所に分布する公園や景勝地等をネットワーク化し、緑道、コミュニティ道路及びサイクリングロード等を配置する。

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、街路樹には防災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、景観を楽しむ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、生垣緑化や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。

ウ 防災システムの配置方針

- (ア) 災害時の防災緑地空間として平塚市総合公園のほか、地区公園を配置する。
- (イ) 海風による塩害、砂害防備のため湘南海岸に保全林を配置する。
- (ウ) 災害時の延焼防止や避難路としての機能を確保するため、幹線道路等に緑を配置する。

エ 景観構成システムの配置方針

- (ア) 郷土の身近な緑地として、丘陵地の斜面緑地、集落地の保全樹林、海岸部の住宅地に残る松林、平塚八幡宮、前鳥神社等の社寺林を配置する。
- (イ) 中心商業地や大規模工場地は、都市の修景に資する緑地を創出し配置する。

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。

(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 1,650ha)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。

オ 地域の特性に応じた配置方針

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、市街地の中央に平塚市総合公園を配置する。

(ウ) 特殊公園

風致公園は、高麗山公園を配置する。また、墓園は、土屋霊園を配置する。

(エ) 広域公園等

広域公園は、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

(新)

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	<u>111ha</u>
都市基幹公園	55ha
広域公園	20ha

(旧)

ア 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 <u>都市基幹公園</u> 広域公園等	<u>四之宮運動公園</u> 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。

イ 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
<u>特別緑地保全地区</u>	<u>5 ha</u>
<u>生産緑地地区</u>	<u>51 ha</u>
住区基幹公園	<u>51 ha</u>
都市基幹公園	55 ha
<u>広域公園等</u>	20 ha

(新)

4 環境共生型等都市整備の方針

① 環境共生型都市整備の目標

環境と共生する都市づくりを目指し、「自然の持つ魅力や自浄機能を生かせる自然環境の保全・創造」、「資源の浪費を抑制するなどの環境負荷を低減するシステムの構築」、「交通渋滞の解消、公共交通機関の充実等バランスのとれた交通体系の整備」、「環状・放射状道路などハード整備と併せた、交通需要マネジメントなどソフト施策の展開」及び「生活環境の保全や良好な景観形成などの地域アメニティの創出」を目標とし、実現に向けた諸施策を実施する。

② 施策の概要

ア 自然の持つ魅力や自浄機能を生かせる自然環境の保全・創造

水やみどりなどの自然環境の保全・創造に努める取組を推進するとともに、多様な生物が生息できる空間の創出や自然とのふれあいの場の整備など、自然と共生した都市整備を図る。

イ 資源の浪費を抑制するなどの環境負荷を低減するシステムの構築

省エネルギー、クリーンエネルギー及び水・資源のリサイクルに努める取組を推進するとともに、環境負荷の少ない都市システムを検討するなど、環境への負荷を低減する都市整備を図る。

ウ 交通渋滞の解消、公共交通機関の充実等バランスのとれた交通体系の整備

市街地の交通混雑を緩和するため、都市内幹線道路の整備促進や公共交通の導入などによる、環境にやさしい交通基盤・交通手段の整備を推進し、環境とのバランスのとれた交通体系による都市整備を図る。

エ 環状・放射状道路などハード整備と併せた、交通需要マネジメントなどソフト施策の展開

自動車利用者の交通手段変更を促進し、電車やバスなどの公共交通や自転車の積極的な利用を促すためサイクルアンドバスライド拠点等の整備を図る。

オ 生活環境の保全や良好な景観形成などの地域アメニティの創出

地域景観に配慮した取り組みに努めるとともに、防災性の向上を図り、安心して暮らせる人にやさしい都市の整備を図る。

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

本区域は、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、浸水、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・障害者等の区別なく、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」を図るものとする。

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。

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、被害の軽減及び避難者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) 急傾斜地の崩壊等による災害の予防

(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

5 都市防災に関する都市計画の方針

① 基本方針

浸水又は火災の延焼等による被害の発生が予想され、さらに、大規模地震対策特別措置法に基づき内閣総理大臣が指定した地震防災対策強化地域であるため、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。

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、ア. 災害危険を軽減する都市空間の創造、イ. 災害を防御し、安全な避難を可能とする都市構造の創造、ウ. 安全で快適な都市環境の創造を図るものとする。

なお、都市防災に係る具体の施策を進めるにあたっては、土地利用、防災基盤施設、市街地整備における各種事業・施策を体系的にとらえ、総合的・計画的な展開を図るものとする。

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 震災対策

東海地震、南関東地震、神奈川県西部地震等による災害の拡大防止、被害の軽減及び避難者の生命身体保護のため、液状化現象等の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) 防災緑地空間の整備、保全及び確保を推進する。

(イ) 建物の不燃化を促進する。

(ウ) 土地区画整理事業等の面整備事業を推進する。

(エ) 住工混在地区の解消を図る。

(オ) 災害時の緊急輸送路や応急復旧活動幹線として、隣接都市と連絡する交通・通信施設等の整備を促進する。

(カ) ブロック塀等の生垣化や軽量フェンス化を促進する。

(キ) 急傾斜地等の崩壊対策の促進及び開発抑制を図る。

(ク) 建築物やライフラインの耐震性の確保を促進する。

(新)

ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

エ 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、防潮堤の拡充や大浜土地区画整理事業に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。

ウ 浸水対策

二級河川金目川及び鈴川等の河川改修とあわせ、これらの河川流域における下水道の早期整備を図るとともに、降雨の地面への浸透機能を向上させるような都市づくりを図る。

また、開発に伴う雨水流出増に対処するため、開発地内においては河川の整備状況等を勘案し、防災調整池の設置等必要な処置を講じ、水害の防止を図る。

議第 4330 号

平塚都市計画区域区分の変更

都計第 1 1 2 4 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

平塚都市計画区域区分の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

平塚都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分 \ 年 次	平成 22 年	平成 37 年
都市計画区域内人口	261 千人	255 千人
市街化区域内人口	240 千人	235 千人
保留人口（特定保留）	—	—

理 由 書

区域区分に関する都市計画は、昭和 45 年の当初決定以来、6 回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分の区域、目標年次、人口フレームを本案のとおり変更するものです。

南原一丁目地区及び桜ヶ丘地区については、河川の堤防整備による区域区分境界の地形地物等の変更に伴う市街化調整区域への編入を行います。

また、豊田本郷地区については、区域区分境界としていた地形地物に変更されたことに伴い、界線根拠を変更するものです。

平塚都市計画区域区分

新旧対照表

(新)

平塚都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分	年 次	
	<u>平成 22 年</u>	<u>平成 37 年</u>
都市計画区域内人口	<u>261 千人</u>	<u>255 千人</u>
市街化区域内人口	<u>240 千人</u>	<u>235 千人</u>
保留人口 <u>（特定保留）</u>	＝	＝

(旧)

平塚都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分	年 次	
	<u>平成 12 年</u>	<u>平成 27 年</u>
都市計画区域内人口	<u>255 千人</u>	<u>261 千人</u>
市街化区域内人口	<u>234 千人</u>	<u>240 千人</u>
保留人口 <u>(うち特定保留人口)</u>	二	二

新旧対照表（面積増減）

種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	<u>3,152ha</u>	<u>3,154ha</u>	△1.7ha 市 → 調 △1.7ha 調 → 市 — ha
市街化調整区域	<u>3,636ha</u>	<u>3,634ha</u>	+1.7ha 市 → 調 1.7ha 調 → 市 — ha
都市計画区域	6,788ha	6,788ha	

議第 4331 号

平塚都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1 1 2 5 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

平塚都市計画都市再開発の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

平塚都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

一号市街地の平塚駅周辺地区については、駅前広場の整備の完了に伴い、内容を変更するものです。

平塚都市計画都市再開発の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

1 基本方針

本地区内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

既成市街地を中心とした一体的な市街地のうち、土地の高度利用、根幹的都市施設の整備、都市防災の向上、居住環境の改善等の課題を持つ市街地を、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「一号市街地の目標及び方針は別表 1 のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、再開発の必要度、緊急度、効果等から整備優先度が非常に高く、重点的に整備すべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定め、再開発事業等の推進を図る。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は別表 2 及び別図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編、建築物の更新、都市環境の更新を図る上で、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区とし、再開発の促進を図る。

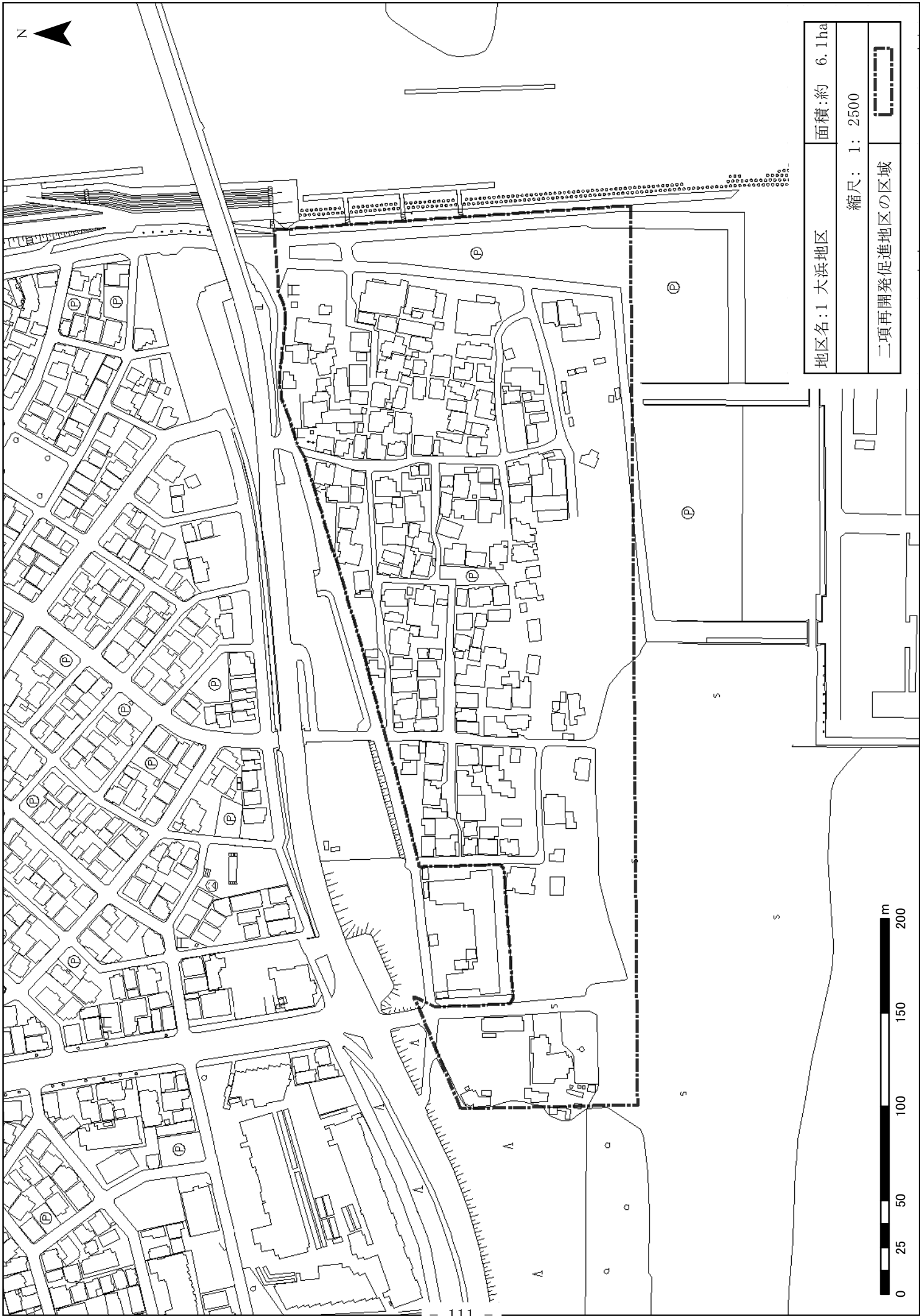
別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 平塚駅周辺地区	2 立野町周辺地区
面 積		約 101ha	約 51ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		都市拠点として、都心機能の充実と土地の高度利用を図り、中心市街地にふさわしい都市づくりを進める。	住宅密集地区の防災機能の向上と居住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	商業、業務施設、都市型住宅等により土地の高度利用を促進し、多様な都市機能の集積を図る。	道路等の整備に併せて良好な住宅地の形成と幹線道路沿道地区にふさわしい土地利用の誘導を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	バリアフリーに配慮した整備改善を図る。 駐車場、駐輪場の整備を図る。 歩行者道路環境の充実を図る。	都市計画道路の整備を図る。 下水道の整備を図る。 公園の整備を図る。 生活道路の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	建物の共同建替え、不燃化の促進を図る。 商店街の近代化を図る。 良好な都市景観の形成に努める。	良好な都市景観の形成に努める。 建物の不燃化の促進を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	快適な歩行者空間の整備を図る。	—
要整備地区の名称、面積		・平塚駅北口周辺地区(約 2.0ha) ・見附台周辺地区(約 2.5ha)	・富士見町地区(約 7.7ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		・平塚駅西口周辺地区(約 1.5ha)	—

地 区 名		3 市役所周辺地区	4 大浜地区
面 積		約 27ha	約 15ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		市庁舎を中心とした公共機能の拠点形成を図る。	計画的な面整備等により、居住環境の改善と防災機能の向上を図る。 ウォーターフロント整備の拠点として、マリンレジャー関連や漁業施設等の整備を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	業務施設、文化公共施設、都市型住宅等により、多様な都市機能の集積を図る。	道路等の整備に併せて良好な住宅地の形成と水際線の整備による地場産業機能の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	歩行者道路環境の充実を図る。 駐車場の整備を図る。	都市計画道路の整備を図る。 下水道の整備を図る。 生活道路の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	良好な都市景観の形成に努める。 緑化の推進とオープンスペースの確保を図る。	良好な都市景観の形成に努める。 新港整備計画と整合した整備を図る。 建物の不燃化の促進を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	・大浜地区(約 6.1ha)

別表２ （二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要）

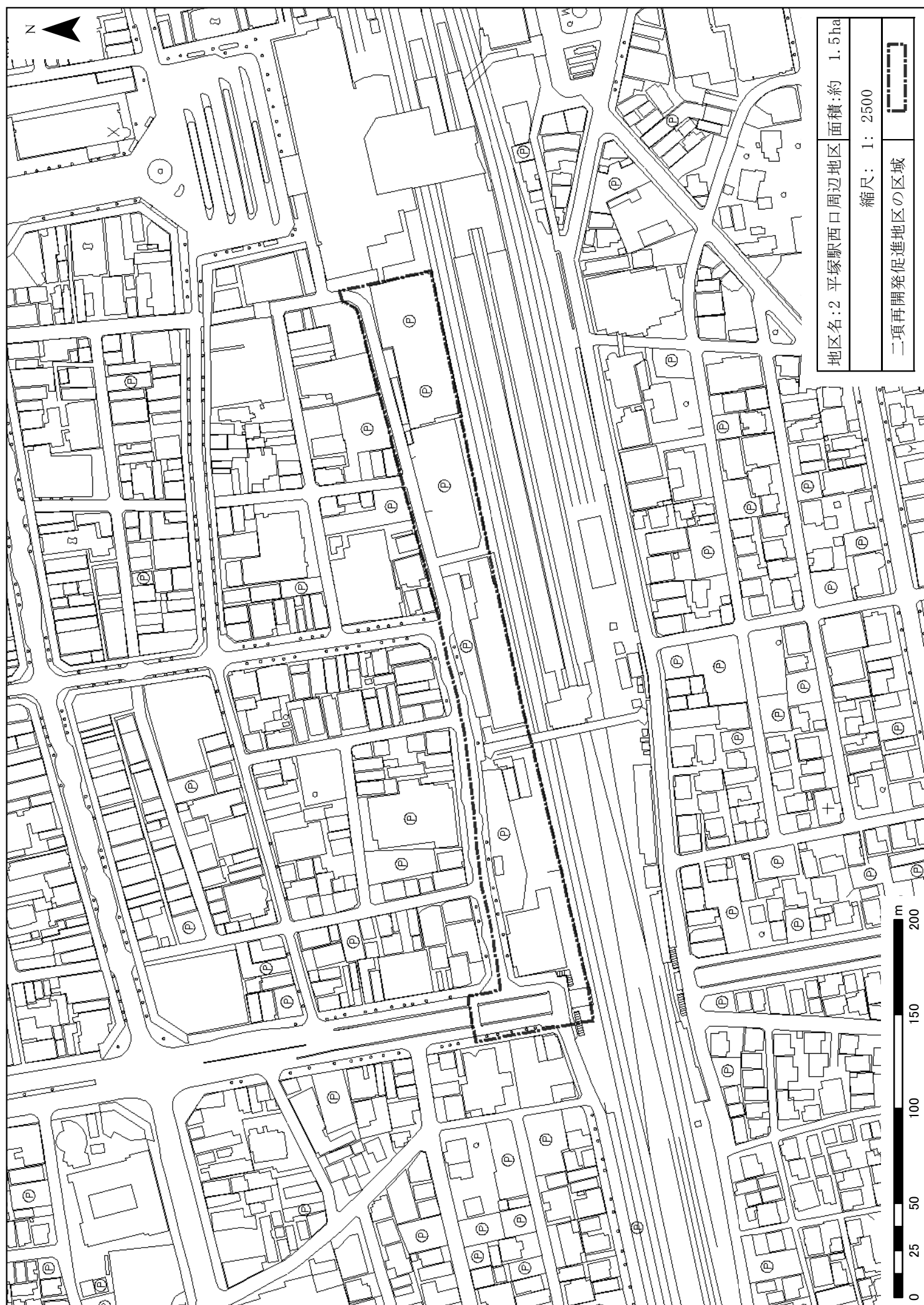
地 区 名	１ 大浜地区	２ 平塚駅西口周辺地区
面 積	約 6.1ha	約 1.5ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	都市基盤の整備を促進し、住宅地としての環境改善を図るとともに、防災機能の向上を図る。	駅北側の都市機能の分散化を図り、快適な商業環境を形成する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	土地区画整理事業を行い、中密度住宅地としての整備を図る。	商業、業務施設等により、土地の高度利用及び複合的利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	土地区画整理事業と併せて、建築物の共同化及び不燃化を促進する。	再開発事業により、建物の共同化、不燃化及び高度化を促進する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路、区画道路の整備を図る。 下水道の整備を図る。	駐車場の整備を図る。
ホ その他特記すべき事項	—	—



N

地区名:1 大浜地区	面積:約 6.1ha
二項再開発促進地区の区域	縮尺: 1: 2500

0 25 50 100 150 200 m



平塚都市計画 都市再開発の方針附図

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
- 一号市街地
- 要整備地区
- 二項再開発促進地区

方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路等の構想路線(○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

(仮称)秦野中井インターチェンジ
アクセス道路

□ 一号市街地

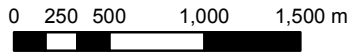
地区名	面積
① 1 平塚駅周辺地区	約101ha
② 2 立野町周辺地区	約51ha
③ 3 市役所周辺地区	約27ha
④ 4 大浜地区	約15ha

□ 二項再開発促進地区

地区名	面積
ア 1 大浜地区	約6.1ha
イ 2 平塚駅西口周辺地区	約1.5ha

□ 要整備地区

地区名	面積
A 平塚駅北口周辺地区	約2.0ha
B 見附台周辺地区	約2.5ha
C 富士見町地区	約7.7ha



平塚都市計画都市再開発の方針

新旧対照表

1 基本方針

本地区内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

既成市街地を中心とした一体的な市街地のうち、土地の高度利用、根幹的都市施設の整備、都市防災の向上、居住環境の改善等の課題を持つ市街地を、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「一号市街地の目標及び方針は別表 1 のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、再開発の必要度、緊急度、効果等から整備優先度が非常に高く、重点的に整備すべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定め、再開発事業等の推進を図る。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は別表 2 及び別図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編、建築物の更新、都市環境の更新を図る上で、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区とし、再開発の促進を図る。

1 都市再開発の方針

本地区内において、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)

既成市街地を中心とした一体的な市街地のうち、土地の高度利用、根幹的都市施設の整備、都市防災の向上、居住環境の改善等の課題を持つ市街地を、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「一号市街地の目標及び方針は別表 1 のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち、再開発の必要度、緊急度、効果等から整備優先度が非常に高く、重点的に整備すべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定め、再開発事業等の推進を図る。

「再開発促進地区の整備又は計画の概要は別表 2 及び別図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編、建築物の更新、都市環境の更新を図る上で、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区とし、再開発の促進を図る。

(新)

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 平塚駅周辺地区	2 立野町周辺地区
面 積		約 101ha	約 51ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		都市拠点として、都心機能の充実と土地の高度利用を図り、中心市街地にふさわしい都市づくりを進める。	住宅密集地区の防災機能の向上と居住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	商業、業務施設、都市型住宅等により土地の高度利用を促進し、多様な都市機能の集積を図る。	道路等の整備に併せて良好な住宅地の形成と幹線道路沿道地区にふさわしい土地利用の誘導を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	バリアフリーに配慮した整備改善を図る。 駐車場、駐輪場の整備を図る。 歩行者道路環境の充実を図る。	都市計画道路の整備を図る。 下水道の整備を図る。 公園の整備を図る。 生活道路の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	建物の共同建替え、不燃化の促進を図る。 商店街の近代化を図る。 良好な都市景観の形成に努める。	良好な都市景観の形成に努める。 建物の不燃化の促進を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	快適な歩行者空間の整備を図る。	二
要整備地区の名称、面積		・平塚駅北口周辺地区(約 2.0ha) ・見附台周辺地区(約 2.5ha)	・富士見町地区(約 7.7ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		・平塚駅西口周辺地区(約 1.5ha)	二

別表 1 一号市街地の目標及び方針

地区名		1 平塚駅周辺地区	2 立野町周辺地区
面積		約 101ha	約 51ha
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		都市拠点として、都心機能の充実と土地の高度利用を図り、中心市街地にふさわしい都市づくりを進める。	住宅密集地区の防災機能の向上と居住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	商業、業務施設、都市型住宅等により土地の高度利用を促進し、多様な都市機能の集積を図る。	道路等の整備に併せて良好な住宅地の形成と幹線道路沿道地区にふさわしい土地利用の誘導を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<u>駅前広場</u> のバリアフリーに配慮した整備改善を図る。 駐車場、駐輪場の整備を図る。 歩行者道路環境の充実を図る。	都市計画道路の整備を図る。 下水道の整備を図る。 公園の整備を図る。 生活道路の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	建物の共同建替え、不燃化の促進を図る。 商店街の近代化を図る。 良好な都市景観の形成に努める。	良好な都市景観の形成に努める。 建物の不燃化の促進を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	快適な歩行者空間の整備を図る。	
要整備地区の名称、面積		・平塚駅北口周辺地区(約 2.0ha) ・見附台周辺地区(約 5.5ha)	・富士見町地区(約 7.7ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		・平塚駅西口周辺地区(約 1.5ha)	

(新)

地 区 名		3 市役所周辺地区	4 大浜地区
面 積		約 27ha	約 15ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		市庁舎を中心とした公共機能の拠点形成を図る。	計画的な面整備等により、居住環境の改善と防災機能の向上を図る。 ウォーターフロント整備の拠点として、マリンレジャー関連や漁業施設等の整備を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	業務施設、文化公共施設、都市型住宅等により、多様な都市機能の集積を図る。	道路等の整備に併せて良好な住宅地の形成と水際線の整備による地場産業機能の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	歩行者道路環境の充実を図る。 駐車場の整備を図る。	都市計画道路の整備を図る。 下水道の整備を図る。 生活道路の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	良好な都市景観の形成に努める。 緑化の推進とオープンスペースの確保を図る。	良好な都市景観の形成に努める。 新港整備計画と整合した整備を図る。 建物の不燃化の促進を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	二	二
要整備地区の名称、面積		二	二
二項再開発促進地区の名称、面積		二	・大浜地区(約 6.1ha)

地区名		3 市役所周辺区	4 大浜地区
面積		約 27ha	約 15ha
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		市庁舎を中心とした公共機能の拠点形成を図る。	計画的な面整備等により、居住環境の改善と防災機能の向上を図る。 ウォーターフロント整備の拠点として、マリンレジャー関連や漁業施設等の整備を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	業務施設、文化公共施設、都市型住宅等により、多様な都市機能の集積を図る。	道路等の整備に併せて良好な住宅地の形成と水際線の整備による地場産業機能の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	歩行者道路環境の充実を図る。 駐車場の整備を図る。	都市計画道路の整備を図る。 下水道の整備を図る。 生活道路の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	良好な都市景観の形成に努める。 緑化の推進とオープンスペースの確保を図る。	良好な都市景観の形成に努める。 新港整備との一体整備を図る。 建物の不燃化の促進を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項		
要整備地区の名称、面積			
二項再開発促進地区の名称、面積			・大浜地区(約 6.1ha)

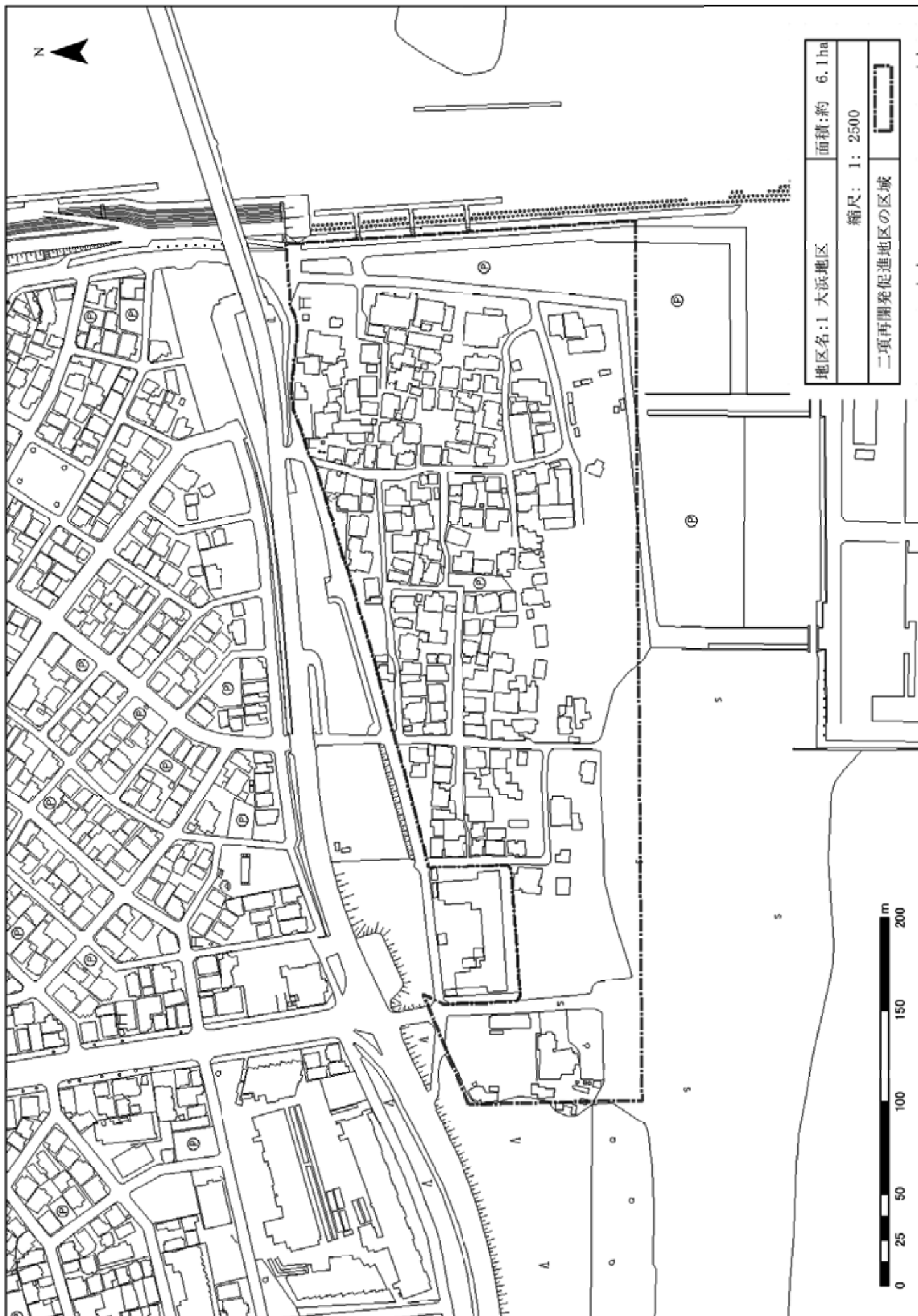
(新)

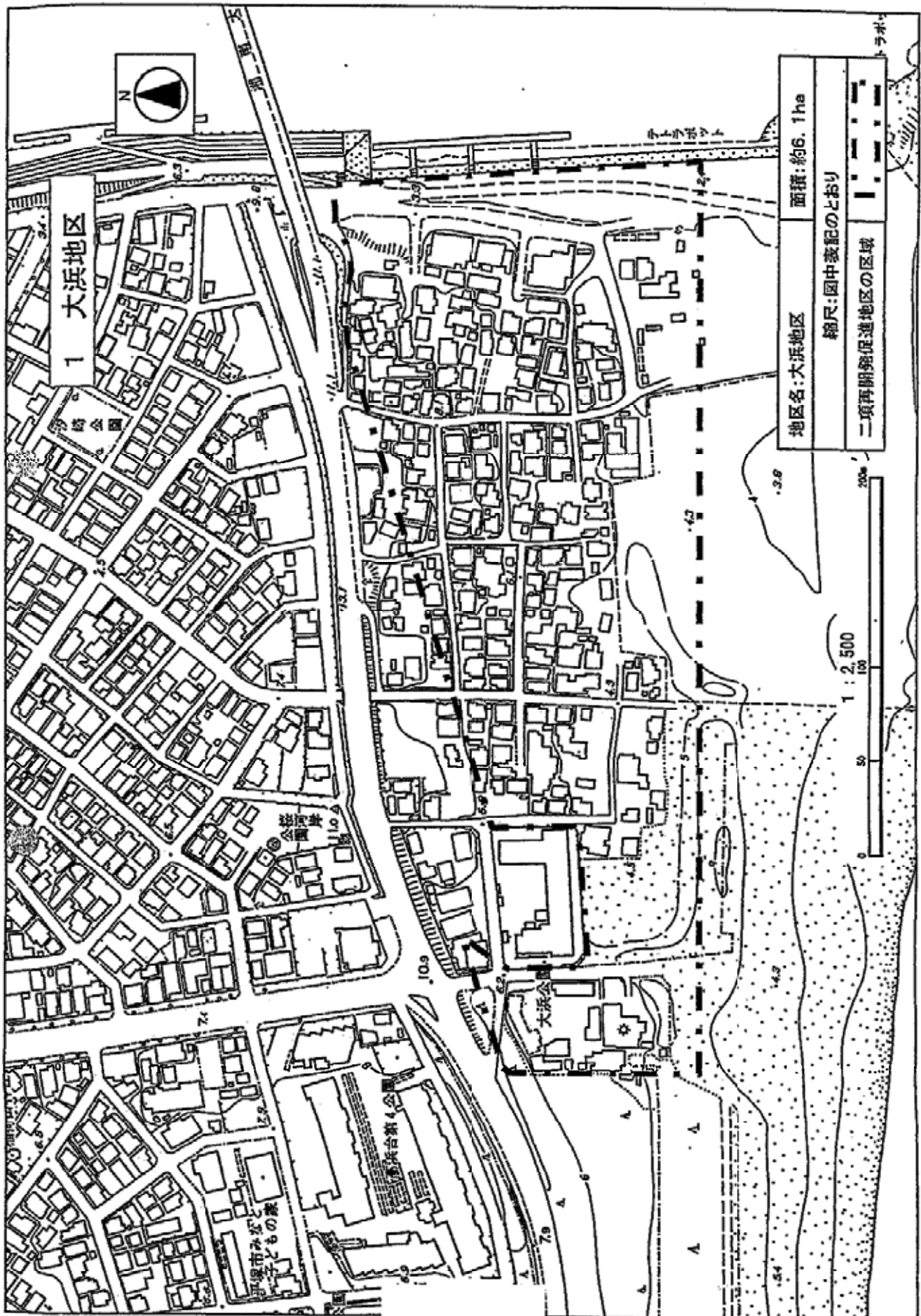
別表 2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

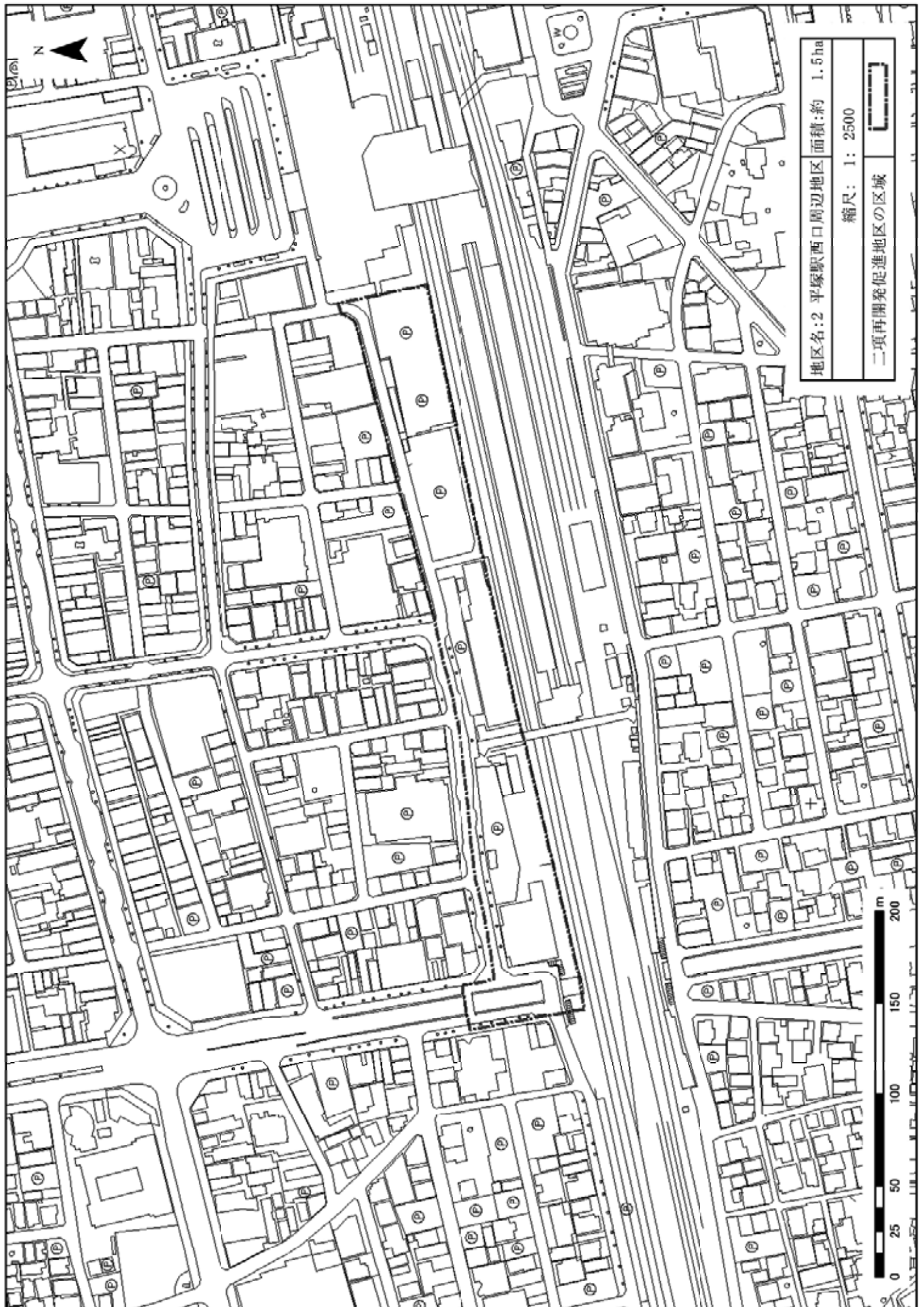
地 区 名	1 大浜地区	2 平塚駅西口周辺地区
面 積	約 6.1ha	約 1.5ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	都市基盤の整備を促進し、住宅地としての環境改善を図るとともに、防災機能の向上を図る。	駅北側の都市機能の分散化を図り、快適な商業環境を形成する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	土地区画整理事業を行い、中密度住宅地としての整備を図る。	商業、業務施設等により、土地の高度利用及び複合的利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	土地区画整理事業と併せて、建築物の共同化及び不燃化を促進する。	再開発事業により、建物の共同化、不燃化及び高度化を促進する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路、区画道路の整備を図る。 下水道の整備を図る。	駐車場の整備を図る。
ホ その他特記すべき事項	二	二

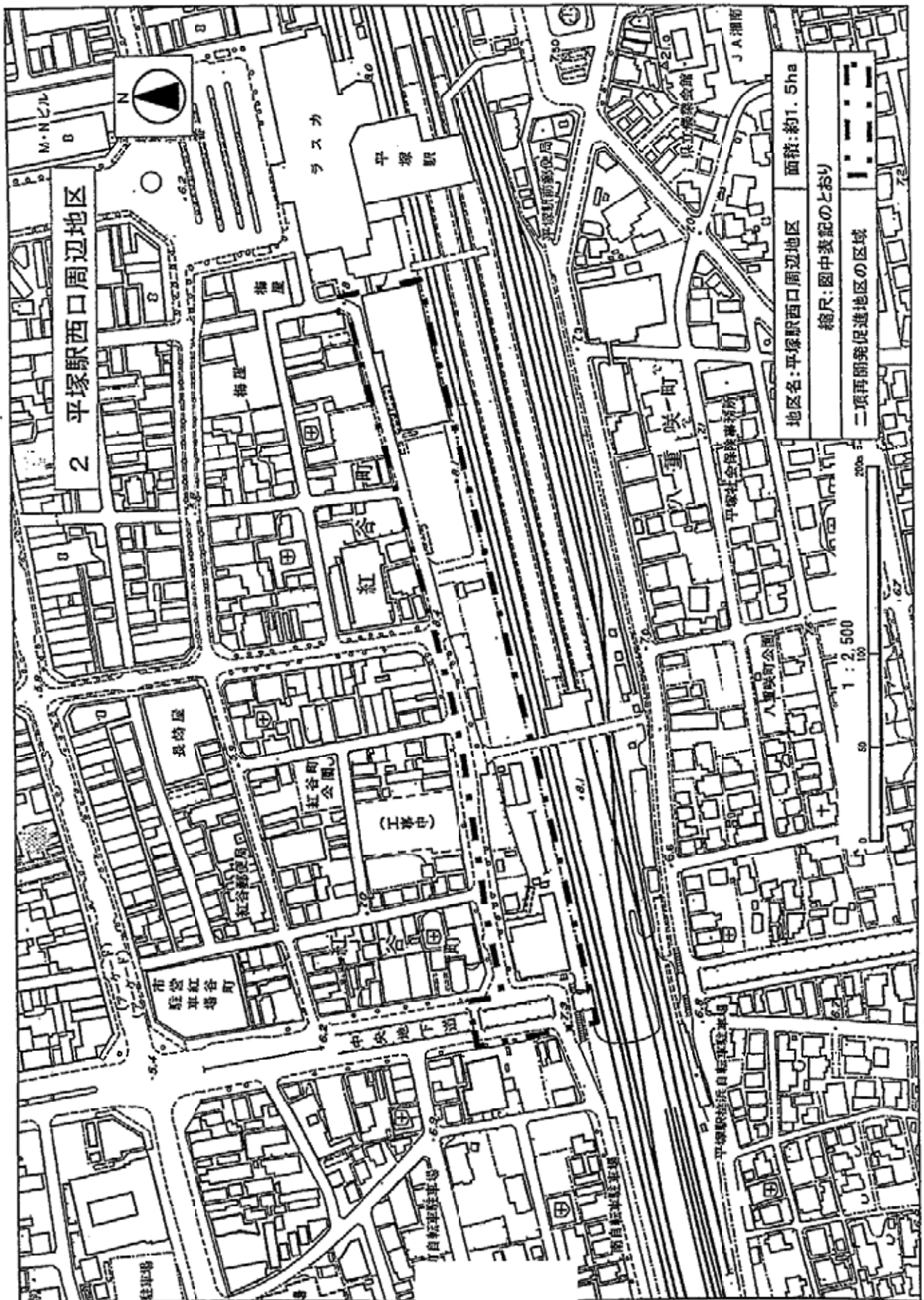
別表 2 再開発促進地区の整備又は計画の概要

地区名	1 大浜地区	2 平塚駅西口周辺地区
面積	約 6.1ha	約 1.5ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	都市基盤の整備を促進し、住宅地としての環境改善を図るとともに、防災機能の向上を図る。	駅北側の都市機能の分散化を図り、快適な商業環境を形成する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	土地区画整理事業を行い、中密度住宅地としての整備を図る。	商業、業務施設等により、土地の高度利用及び複合的利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	土地区画整理事業と併せて、建築物の共同化及び不燃化を促進する。	再開発事業により、建物の共同化、不燃化及び高度化を促進する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路、区画道路の整備を図る。 下水道の整備を図る。	駐車場、 <u>駐輪場</u> の整備を図る。
ホ その他の特記すべき事項		









議第 4332 号

平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1 1 2 6 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、工場跡地等の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

ツインシティ大神地区については、土地区画整理事業の実施により環境と共生した新たな住宅地の整備を図るため、重点地区として新たに追加するものです。

また、真田・北金目地区については、土地区画整理事業の完了により良好な居住環境の整備が図られたことから、重点地区から削除するものです。

平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

人口減少や高齢化社会に対応した都市基盤の整備や地域コミュニティの活性化を図るとともに、自然環境と調和した職住近隣の良い住宅地形成を進めることが必要である。

平塚駅周辺には、商業機能が比較的高度に集積した中心市街地が形成されており、その市街地を取り巻く集合住宅地が集積しているため、今後も商業・業務・文化施設等と共存した都市型住宅による住宅地の形成を図る。

相模川沿い及び内陸部を中心に工場が立地しており、工場に隣接した土地における住宅地化の進行や中小工場と住宅の混在もみられるので、住環境整備により良い住宅地としての形成を図る。

ツインシティ大神地区は、土地区画整理事業により、環境と共生した新たな住宅地の整備を図る。

北西部地区は、良い住宅地形成が期待できる地区であり、土地区画整理事業等の計画的な整備事業により定住性の高い良質な住宅地の形成を図る。

また、良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、公園等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建替え事業及び地区計画等の積極的な活用を図る。

さらに、高齢者、障害者や子育て世帯など、すべての人が安心して暮らせるよう、福祉政策と連携した住宅の供給を図り、良い居住環境の整備を促進するとともに、地域コミュニティの形成を図るため、地域住民と連携し、また、様々な団体と協働し、地域の特性とニーズを踏まえたまちづくりを推進する。

(2) 良い住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備など災害に強いまちづくりを推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に居住環境の改善・保全を図る。

特に都市基盤が未整備のまま市街化が進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。

また、居住水準及び居住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性により、住宅市街地を次の4つに類型化し施策の展開を図る。

① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

既成市街地や市街化進行地域において、市街化区域内農地が広く分布している地域は、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち、生産緑地地区に指定されたものについては適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものは、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

② 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

既成市街地内で老朽住宅等が密集する地区は、居住水準・居住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により土地の有効利用を図り、細街路等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努めるため、土地区画整理事業等を推進する。

③ 計画的な新市街地の開発

都市基盤整備を進めている新市街地は、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

④ 住工混在の解消による計画的な住宅市街地

住宅と工場等が混在している地域は、住宅地化の動向や工場等の移転動向等を把握し、土地利用の転換を促進するとともに良好な居住環境の形成を図るため、住環境整備事業等を推進する。

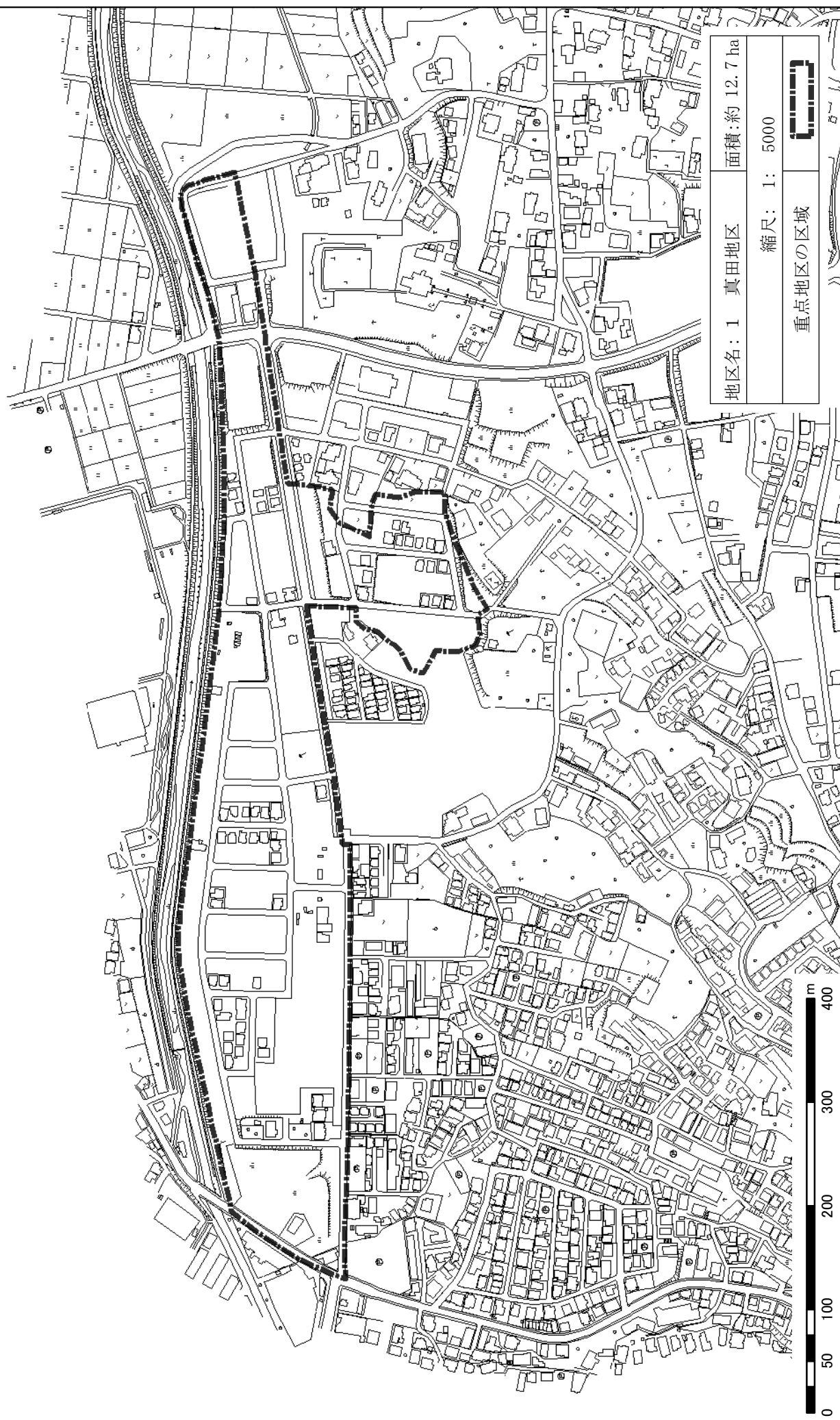
2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

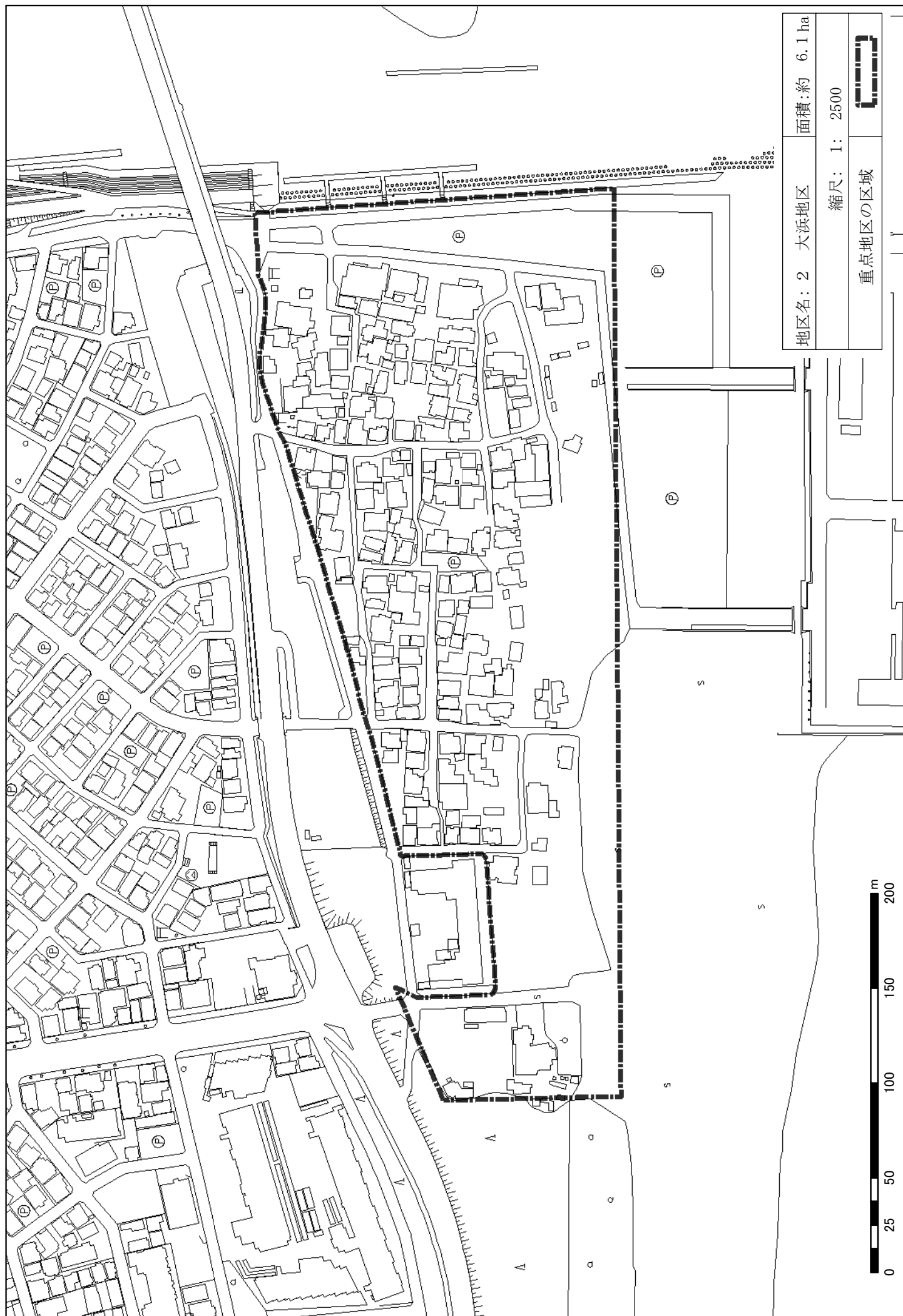
「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

別表 （重点地区の整備又は開発の計画の概要）

地 区 名	1 真田地区	2 大浜地区
面 積	約 12.7ha	約 6.1ha
イ 地区の整備又は開発の目標	土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。	土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の戸建専用住宅を中心とし、東海大学前駅真田線等の幹線道路沿いについては中密度の住宅市街地とする。	中密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。	土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	真田地域	大浜地域

地 区 名	3 ツインシティ大神地区
面 積	約 15.2ha
イ 地区の整備又は開発の目標	土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の環境と共生した住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	ツインシティ大神地域



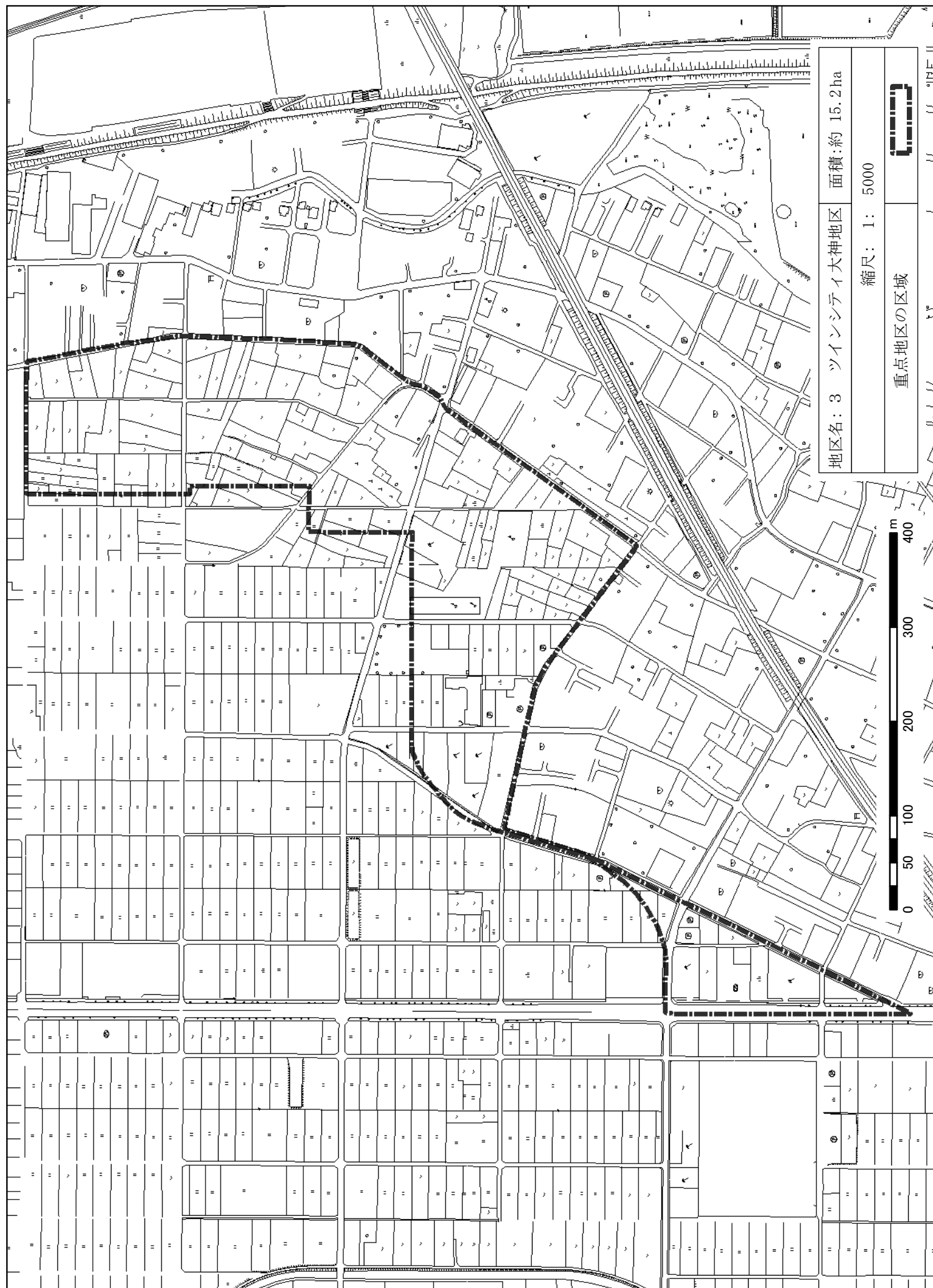


地区名: 2 大浜地区 面積: 約 6.1 ha

縮尺: 1: 2500

重点地区の区域





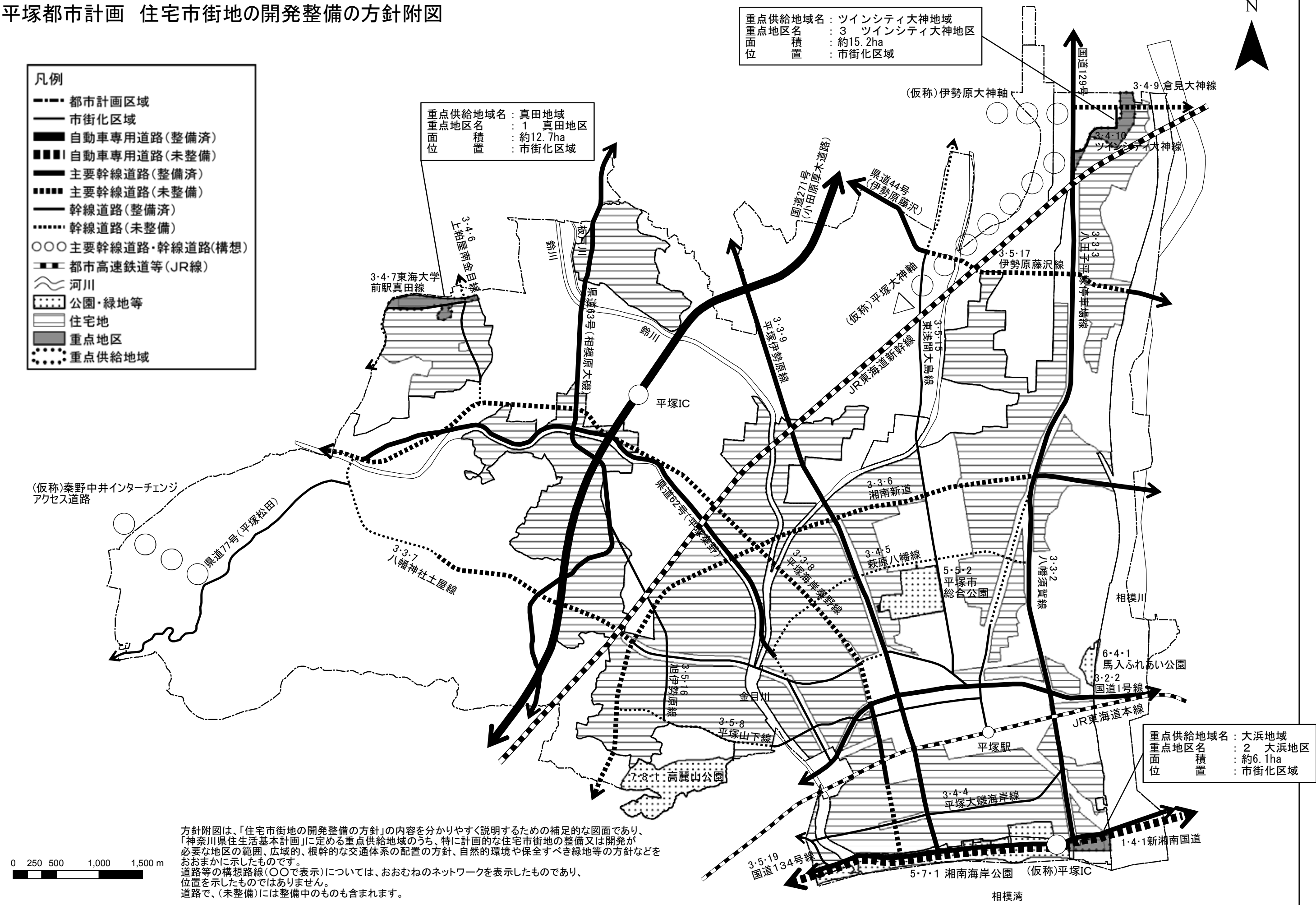
平塚都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図

重点供給地域名：ツインシティ大神地域
重点地区名：3 ツインシティ大神地区
面積：約15.2ha
位置：市街化区域

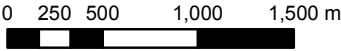
凡例

- 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
- 公園・緑地等
- 住宅地
- 重点地区
- 重点供給地域

重点供給地域名：真田地域
重点地区名：1 真田地区
面積：約12.7ha
位置：市街化区域



方針附図は、「住宅市街地の開発整備の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路等の構想路線(○○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。



平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針

新旧対照表

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

人口減少や高齢化社会に対応した都市基盤の整備や地域コミュニティの活性化を図るとともに、自然環境と調和した職住近隣の良い住宅地形成を進めることが必要である。

平塚駅周辺には、商業機能が比較的高度に集積した中心市街地が形成されており、その市街地を取り巻く集合住宅地が集積しているため、今後も商業・業務・文化施設等と共存した都市型住宅による住宅地の形成を図る。

相模川沿い及び内陸部を中心に工場が立地しており、工場に隣接した土地における住宅地化の進行や中小工場と住宅の混在もみられるので、住環境整備により良好な住宅地としての形成を図る。

ツインシティ大神地区は、土地区画整理事業により、環境と共生した新たな住宅地の整備を図る。

北西部地区は、良好な住宅地形成が期待できる地区であり、土地区画整理事業等の計画的な整備事業により定住性の高い良質な住宅地の形成を図る。

また、良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、公園等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建替え事業及び地区計画等の積極的な活用を図る。

さらに、高齢者、障害者や子育て世帯など、すべての人が安心して暮らせるよう、福祉政策と連携した住宅の供給を図り、良好な居住環境の整備を促進するとともに、地域コミュニティの形成を図るため、地域住民と連携し、また、様々な団体と協働し、地域の特性とニーズを踏まえたまちづくりを推進する。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備など災害に強いまちづくりを推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に居住環境の改善・保全を図る。

特に都市基盤が未整備のまま市街化が進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。

また、居住水準及び居住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性により、住宅市街地を次の4つに類型化し施策の展開を図る。

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

高齢化社会に対応した都市基盤の整備の促進とともに自然環境と調和した職住近隣の良い住宅地形成を進めることが必要である。

平塚駅周辺には、商業機能が比較的高度に集積した中心市街地が形成されており、その市街地を取り巻く集合住宅地が集積しているため、今後も商業・業務・文化施設等と共存した都市型住宅による住宅地の形成を図る。

相模川沿い及び内陸部を中心に工場が立地しており、工場に隣接した土地における住宅地化の進行や中小工場と住宅の混在もみられるので、住環境整備により良好な住宅地としての形成を図る。

北西部地区は、良好な住宅地形成が期待できる地区であり、土地区画整理事業等の計画的な整備事業により定住性の高い良質な住宅地の形成を図る。

また、良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、公園等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建替え事業及び高度地区・地区計画等の積極的な活用を図る。

さらに、高齢者・障害者が安心して暮らせるよう、福祉政策と連携した住宅の供給を図るとともに、良好な居住環境の整備を促進するため、地域住民と連携し、地域の特性とニーズを踏まえたまちづくりを推進する。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備など災害に強いまちづくりを推進するとともに、高度地区・地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に居住環境の改善・保全を図る。

特に都市基盤が未整備のまま市街化が進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。

また、居住水準及び居住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性により、住宅市街地を次の4つに類型化し施策の展開を図る。

① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

既成市街地や市街化進行地域において、市街化区域内農地が広く分布している地域は、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち、生産緑地地区に指定されたものについては適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものは、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

② 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

既成市街地内で老朽住宅等が密集する地区は、居住水準・居住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により土地の有効利用を図り、細街路等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努めるため、土地区画整理事業等を推進する。

③ 計画的な新市街地の開発

都市基盤整備を進めている新市街地は、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

④ 住工混在の解消による計画的な住宅市街地

住宅と工場等が混在している地域は、住宅地化の動向や工場等の移転動向等を把握し、土地利用の転換を促進するとともに良好な居住環境の形成を図るため、住環境整備事業等を推進する。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

既成市街地や市街化進行地域において、市街化区域内農地が広く分布している地域は、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち、生産緑地地区に指定されたものについては適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものは、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

② 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

既成市街地内で老朽住宅等が密集する地区は、居住水準・居住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により土地の有効利用を図り、細街路等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努めるため、土地区画整理事業等を推進する。

③ 計画的な新市街地の開発

都市基盤整備を進めている新市街地は、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

④ 住工混在の解消による計画的な住宅市街地

住宅と工場等が混在している地域は、住宅地化の動向や工場等の移転動向等を把握し、土地利用の転換を促進するとともに良好な居住環境の形成を図るため、住環境整備事業等を推進する。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

(新)

別表 (重点地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	<u>1</u> 真田地区	<u>2</u> 大浜地区
面 積	約 12.7ha	約 6.1ha
イ 地区の整備又は開発の目標	土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。	土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の戸建専用住宅を中心とし、東海大学前駅真田線等の幹線道路沿いについては中密度の住宅市街地とする。	中密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。	土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	二	二
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	真田 <u>地域</u>	大浜 <u>地域</u>

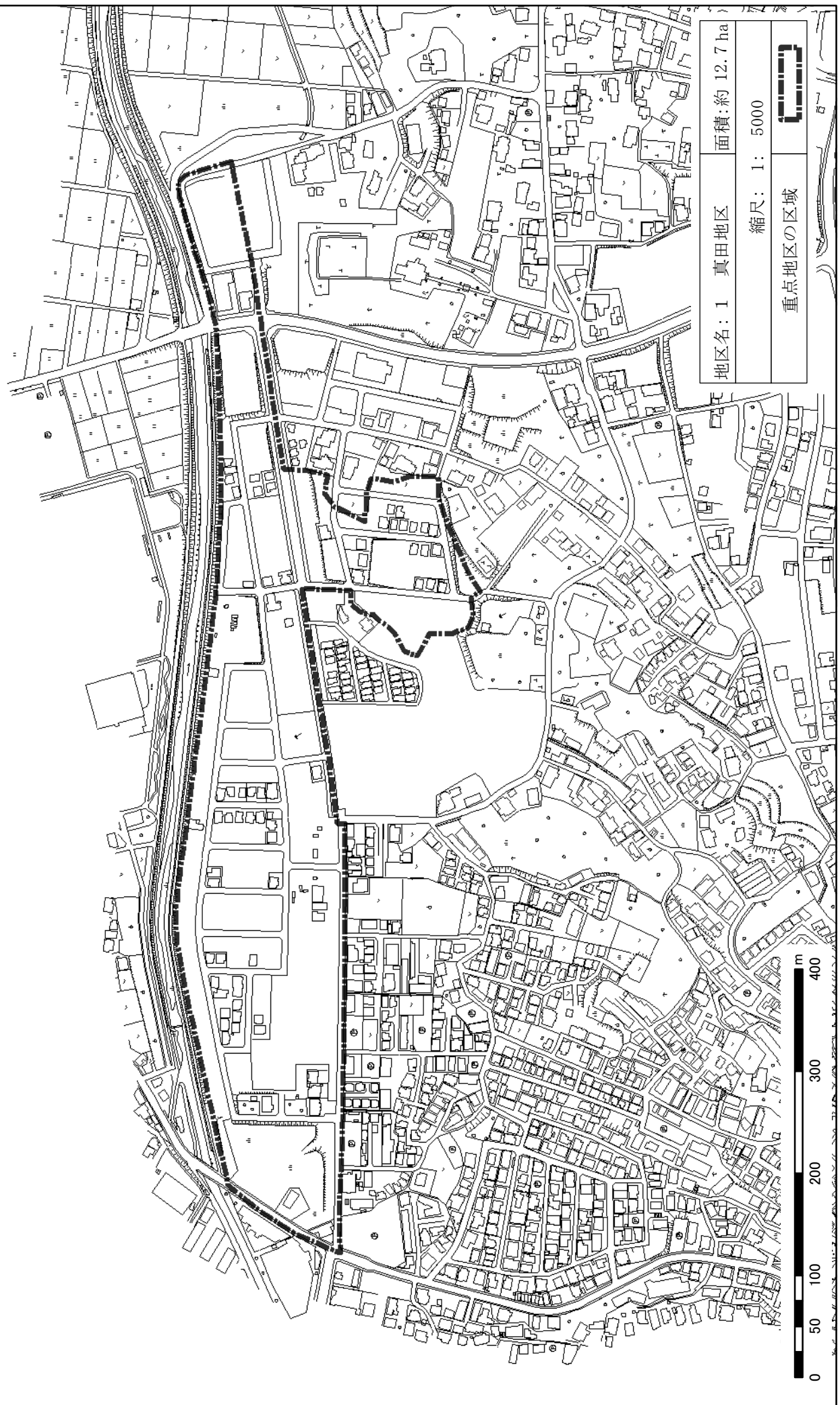
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	真田地区	<u>真田・北金目地区</u>
面積	約 12.7ha	<u>約 68.7ha</u>
イ 地区の整備又は開発の目標	土地地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。	<u>土地地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。</u>
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の戸建専用住宅を中心とし、東海大学前駅真田線等の幹線道路沿いについては中密度の住宅市街地とする。	<u>低密度の戸建専用住宅を中心とし、上粕屋南金目線及び北金目真田線沿いについては中密度の住宅市街地とする。</u>
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。	<u>土地地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。</u>
ニ その他の特記すべき事項		
ホ <u>重点地区を含む重点供給地域の名称、面積</u>	真田(約 12.7ha)	<u>真田・北金目(約 68.7ha)</u>

(新)

地 区 名	<u>3 ツインシティ大神地区</u>
面 積	<u>約 15.2ha</u>
イ 地区の整備又は開発の目標	<u>土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。</u>
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<u>中密度の環境と共生した住宅市街地とする。</u>
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<u>土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。</u>
ニ その他の特記すべき事項	ニ
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	<u>ツインシティ大神地域</u>

地区名	大浜地区
面積	約 6.1ha
イ 地区の整備又は開発の目標	土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備方針	土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	
ホ 重点地区を含む重点供給地域の名称、 <u>面積</u>	大浜(約 6.1ha)

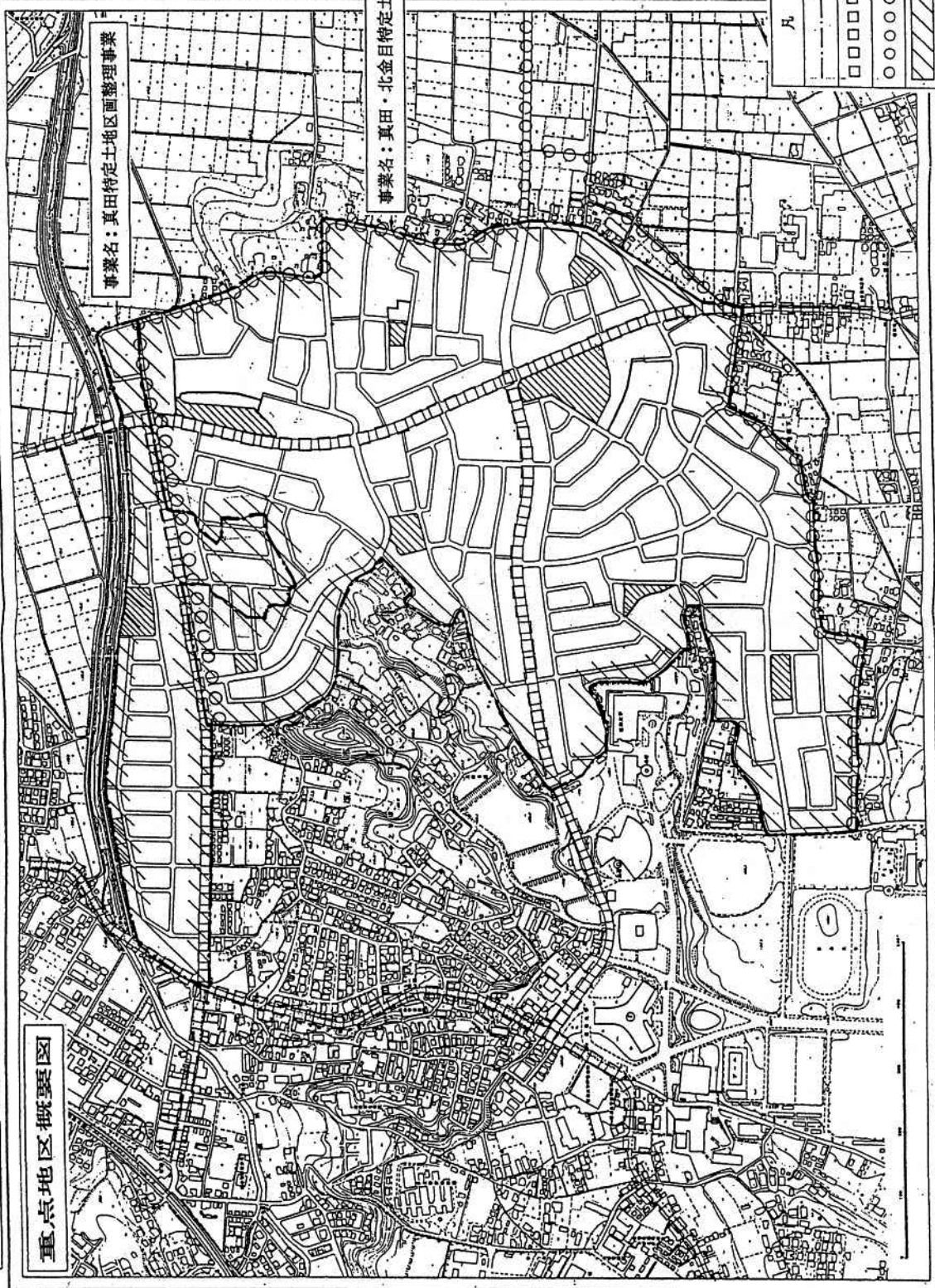


(旧)

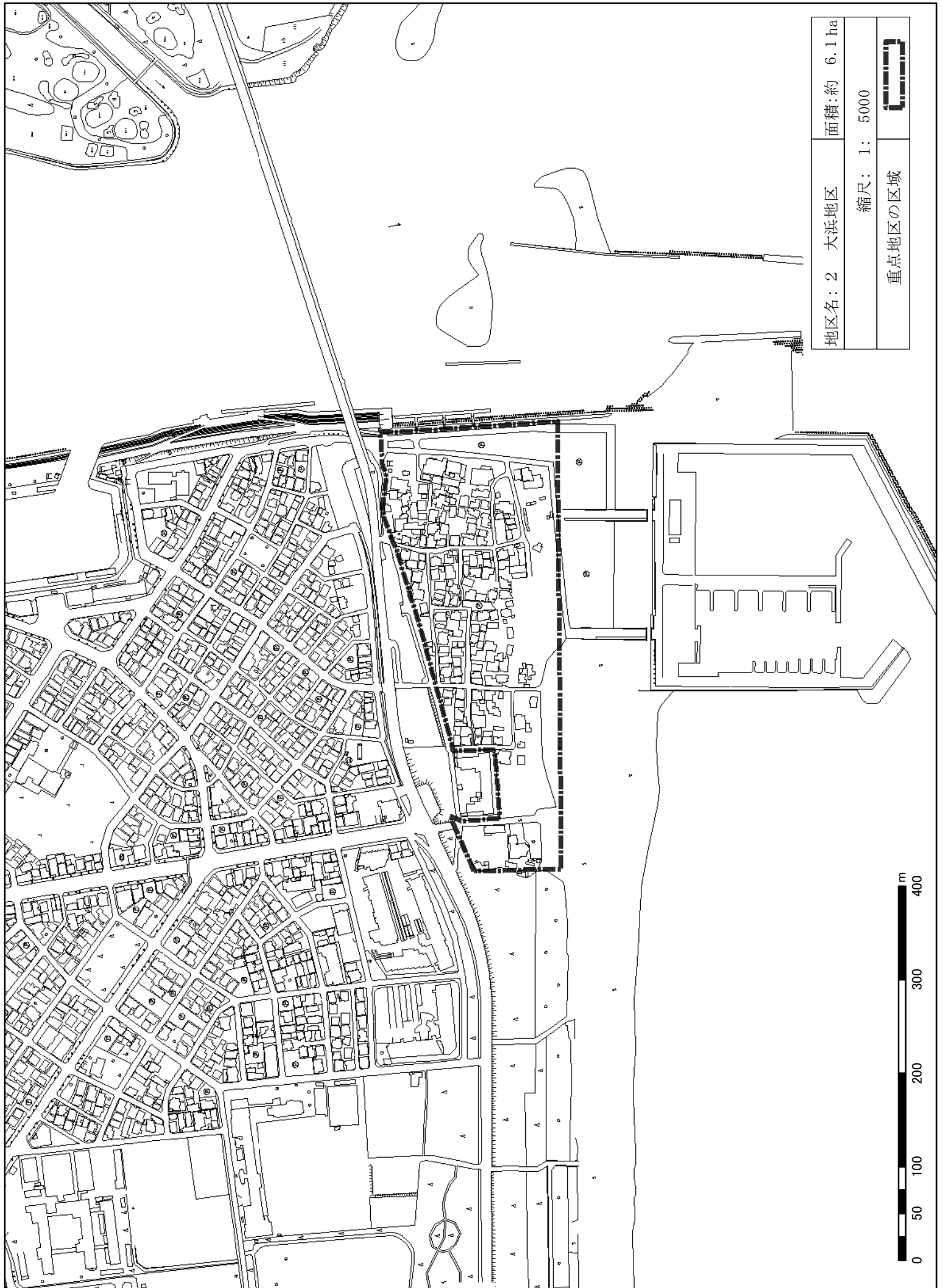
真田・北金目地区

真田地区

重点地区概要图



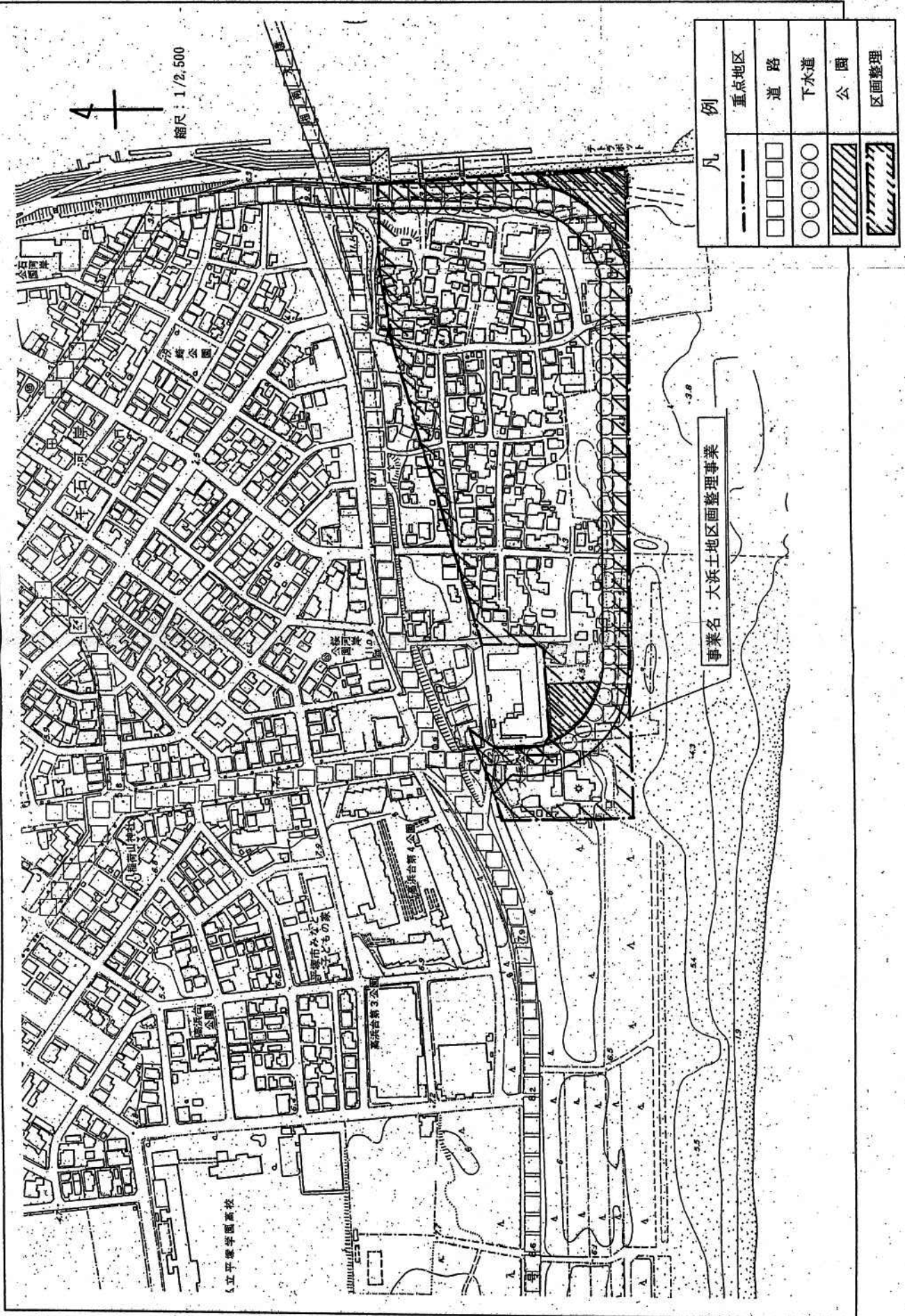
例	
凡	重点地区
—	道路
□□□□	下水道
○○○○	公園
////	区画整理

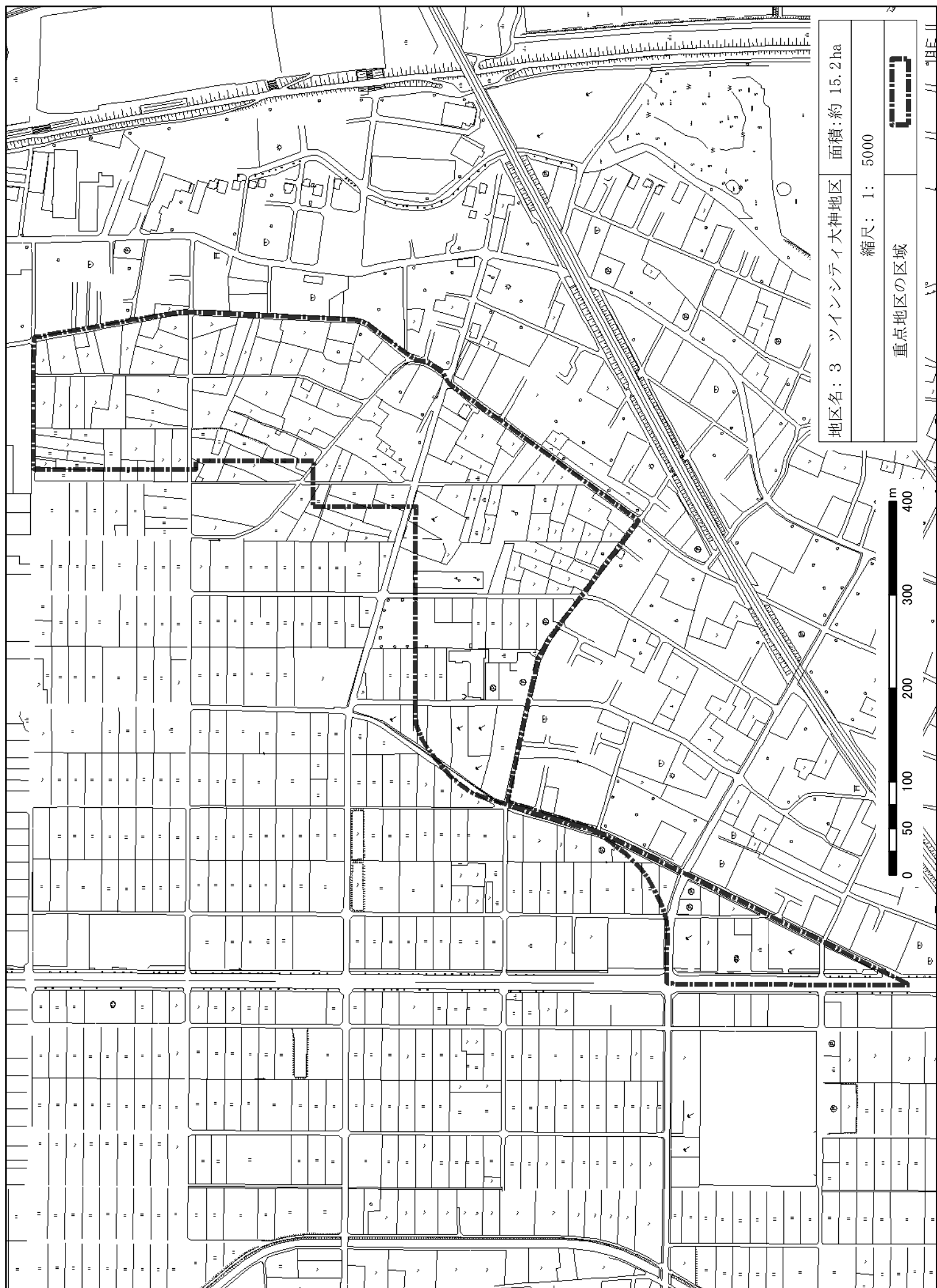


重点地区概要図

大浜地区

(旧)





(旧)

