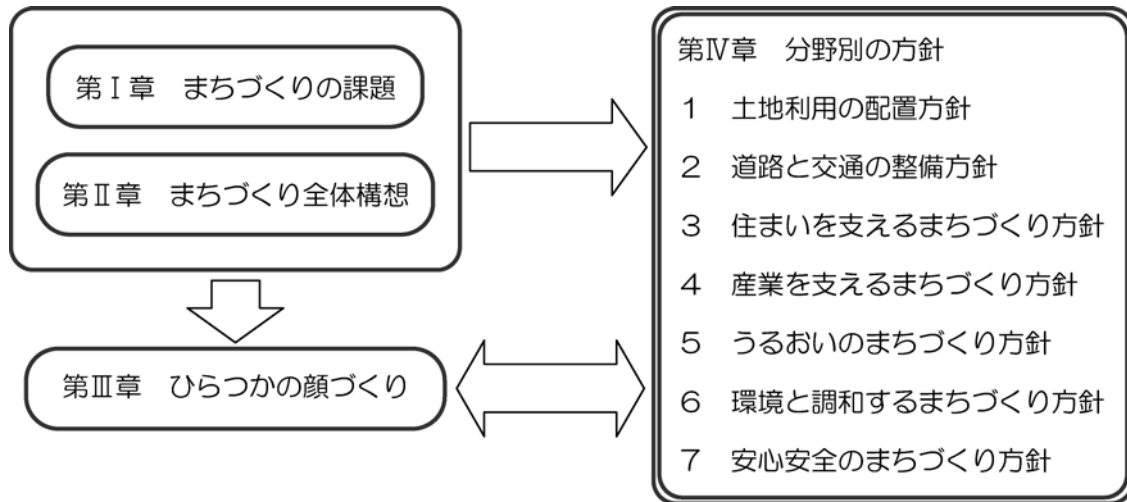


## 第Ⅳ章 分野別の方針

本章の構成は以下の通りです。



### ■各分野の構成

- (1)課題……………本市が抱える問題や将来も含む課題を掲げます。
- (2)基本的な考え方……………当該分野において、どのように対応するか、あるいは、どのようにすることが望ましいかということ、基本的な考え方として示します。
- (3)基本方針……………次項以降の(4)～(7)における、主な見出しを示します。
- (4)～(7)  
配置や整備などの方針…………… 具体の施策を示します。

## IV. 1 土地利用の配置方針

### (1)課題

#### ■良好な市街地環境を形成するための、土地や建物に関する規制・誘導

- ・周辺の居住環境や景観に配慮のない高層建築物の立地がみられます。良好な市街地環境を形成するため、土地や建物に関する規制と誘導が課題です。
- ・土地利用の混在により、相互の用途の立地環境に弊害を生じている地域があります。土地利用の整序が課題です。

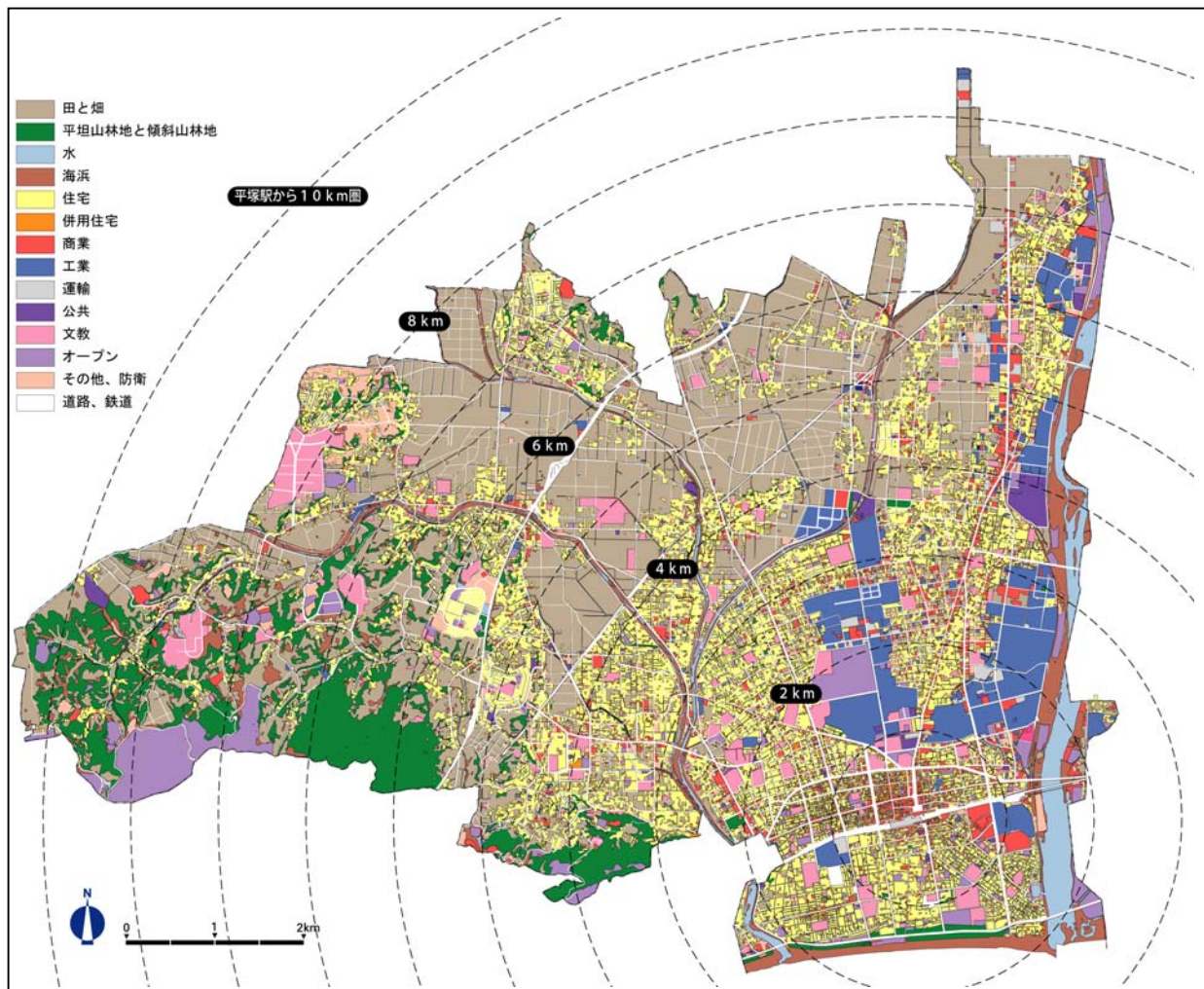
#### ■さがみ縦貫道路開通による、新たな産業立地のための土地の確保

- ・さがみ縦貫道路の開通は、新しい産業の立地の可能性を高めます。寒川北インターチェンジや平塚インターチェンジ整備効果をいかすため、まとまった土地の確保や観光拠点としての土地利用が課題です。

#### ■大規模施設の移転への対応

- ・全国的には中心市街地からの大規模店舗の撤退、大規模工場の閉鎖や市外移転などが発生しており、都市の産業構造と市民生活に大きな影響を及ぼす事例がみられます。本市においても遊休地が発生している所があり、また大規模工場の市外移転が予定されています。このため撤退や移転を抑制する方策の検討と、発生後の総合的な対応が課題です。

土地利用現況図



## (2)基本的な考え方

- ・平塚駅を中心とした中心商業地、相模川沿岸にかけて広がる工場群、緩やかに広がる住宅地などからなる市街地を、のびやかな田園や緑地、海辺や川辺が包み込む平塚らしい都市の構成を、基本的に継続します。
- ・環境と共生する土地利用を基本として、ツインシティ（大神地区）に新たな都市機能を誘導し、適正な機能配置と良好な居住環境を形成します。
- ・良好な市街地環境と景観の形成を誘導するため、市内全域において建物の高さを規制します。また、地域特性や土地利用の動向を踏まえ、土地利用の整序を検討します。

## (3)基本方針

### 【土地利用の配置方針】

- イ. 住宅地における、災害に強い良好な居住環境の形成
- ロ. 商業・業務地における、魅力ある中心市街地の形成と、地域生活を支える諸機能の適正配置
- ハ. 産業系用地における、産業機能の保全と拡充
- ニ. 集落地・農地における、良好な環境の形成と生産活動の維持及び保全
- ホ. 緑地・自然系用地における、豊かな自然の保全と、環境と調和した活性化

### 【土地利用の規制と誘導の方針】

- ヘ. 土地利用などについて適切な規制と誘導

## (4)土地利用の配置方針

### イ. 住宅地における、災害に強い良好な居住環境の形成

#### ■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を基本とした土地利用を形成します。

#### ■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を形成します。
- ・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を形成します。
- ・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を基本とした土地利用を形成します。

## ■中高層住宅地

- ・中高層住宅地は、平塚駅周辺や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ます。
- ・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します。

## □. 商業・業務地における、魅力ある中心市街地の形成と、地域生活を支える諸機能の適正配置

### ■商業・業務地

- ・平塚駅周辺は、商業・業務機能を強化すると共に街なか居住を推進し、商業環境の充実や土地の高度利用などにより、様々な都市機能を集積します。
- ・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ます。
- ・ツインシティ（大神地区）においては、新しい都市にふさわしい商業・業務機能の誘導に努めます。

### ■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、地域のもつ特性にあわせて、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ます。

### ■沿道市街地

- ・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立地を誘導します。
- ・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、土地利用の整序を検討すると共に、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、その適正化について検討します。

## 八. 産業系用地における、産業機能の保全と拡充

### ■工業地

- ・相模川沿岸や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ます。ただし、周辺の土地利用の状況によっては、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ます。
- ・既存工業地は、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に努めます。住工混在地域は、その解消を進めつつも、建築協定<sup>\*</sup>や地区計画<sup>\*</sup>などを活用し、地域の特性にあわせて住環境と生産環境の調和を進めます。
- ・さがみ縦貫道路の寒川北インターチェンジや新幹線新駅に近い立地条件をいかし、ツインシティ（大神地区）に、産業系土地利用を誘導します。

### ■研究・流通業務地

- ・西部地域にある既存の学術機関や研究所と、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は、研究・流通業務地として機能の維持や高度化に努めます。
- ・新幹線新駅やさがみ縦貫道路の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）には新たな研究・流通業務機能の誘導に努めます。

## 二. 集落地・農地における、良好な環境の形成と生産活動の維持及び保全

### ■農地

- ・市街化調整区域<sup>\*</sup>の優良な農地は、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いかした利活用に努めます。

### ■集落地

- ・市街化調整区域の集落地は、良好な生活環境を形成するため、適切な施設の配置と整備及び誘導に向け、地区計画などの活用を検討します。

## ホ. 緑地・自然系用地における、豊かな自然の保全と、環境と調和した活性化

### ■緑地・自然系用地

- ・丘陵地や市街地のまとまったみどりや海・川など水辺の豊かな自然は、緑地・自然系用地として維持及び保全します。なお、西部丘陵地や海岸、相模川などは、交流やふれあい、レクリエーションの場として環境と調和した活性化に努めます。

## (5)土地利用の規制と誘導の方針

### ハ、土地利用などについて適切な規制と誘導

#### ■都市計画制度の活用など

- ・良好な居住環境の保全と創出や、周辺環境との調和、土地の有効活用や適切な都市機能の導入のため、地区の特性に応じて、都市計画制度などを活用し、適切な規制と誘導に努めます。
- ・良好な市街地環境と景観の形成を誘導するため、市内全域において建物の高さを規制します。
- ・新港及び周辺地域における拠点づくりのため、必要に応じて風致地区<sup>\*</sup>や都市計画公園区域、用途地域の見直しを検討します。
- ・市街化調整区域のうち、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、農村集落の活力低下や自然環境の喪失などの課題がある地域は、地区計画などの活用により、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進めていくなど、地域の実情に応じた土地利用の整序に努めます。
- ・西部地域では、学術機関や研究所などをいかした地域の活性化のため、土地利用について適切な規制と誘導に努めます。

#### ■大規模施設の撤退や移転への対応

- ・中心市街地からの大規模店舗の撤退、大規模工場の閉鎖や市外移転などが発生した際は、跡地は従来の土地利用を踏襲することを基本としますが、周辺の土地利用も含め立地環境を多角的に評価し、必要に応じて土地利用転換を検討するなど、適切な施設配置や計画的な土地利用の誘導を総合的に進めます。

#### ■市街化区域への編入

- ・ツインシティ（大神地区）については特定保留区域<sup>\*</sup>を設定し、まちづくりの熟度が高まった段階で市街化区域<sup>\*</sup>に編入し、計画的な市街地整備を進めます。



# 土地利用の配置方針図

