

6. 真田・北金目地区地区計画

(位置：平塚市真田一丁目、真田二丁目、真田三丁目、北金目一丁目、北金目二丁目、北金目三丁目及び北金目四丁目地内
面積：約68.7ha)

[区域の整備・開発及び保全の方針]

	名称	真田・北金目地区 地区計画
	位置	平塚市真田一丁目、真田二丁目、真田三丁目、北金目一丁目、北金目二丁目、北金目三丁目及び北金目四丁目地内
	面積	約68.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は小田急線東海大学前駅から約0.7～1.6kmに位置し、西側に隣接する東海大学及び北側に隣接する真田特定土地区画整理事業区域と一体的な市街地整備が望まれているため、土地区画整理事業を進めている地区である。 このため、地区計画を策定し、土地区画整理事業の効果の維持及び既存家屋との調和のとれた良好な住環境の保全を行い、良好な市街地環境の形成と保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区の土地利用は、既存樹林などの自然環境と調和のとれた住宅地の形成と保全を図るとともに、地域の中核となる新たな商業施設の集積地の形成や幹線道路沿道の有効活用を図るため、次のゾーンごとに特色を持った土地利用を誘導する。 住宅地区 低層戸建て住宅を主体とした土地利用とし、良好な住環境の形成及び保全を図る地区とする。 大学関連地区 大学や大学に付属する施設を主体とした土地利用とし、隣接する東海大学との土地利用と連たんした環境の形成及び保全を図る地区とする。 東海大学前駅真田地区 中層共同住宅及び沿道サービス施設を主体とした土地利用とし、複合的な住環境の形成及び保全を図る地区とする。 南北幹線地区 低中層住宅及び沿道サービス施設等の複合的な土地利用とし、歴史資源や自然環境に触れあい、大山への眺望を活かした、緑豊かな沿道景観を形成する地区とする。 東側幹線地区 低中層住宅及び沿道サービス施設等の複合的な土地利用とし、地区東側からセンター地区につながる幹線道路沿道として、周辺環境と調和した雰囲気形成する地区とする。 大学・交流地区 沿道サービス施設等を主体とした近隣商業的な土地利用とし、大学と塚越公園をつなぎ、富士山への眺望を活かした地区のシンボルとなる緑豊かな沿道景観を形成する地区とする。 センター地区 商業施設及び公共施設の複合的な土地利用とし、地区居住者を中心に、周辺地域居住者にも利用できる地区とする。
	緑化の方針	緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、土地区画整理事業により確保された樹林地及び神社・仏閣に属する既存樹林地を保全し、公共空間での緑化を進めるとともに、生垣等により敷地内緑化に努める。
	地区施設の整備の方針	本地区は、土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設が整備される計画であり、これらの機能が損なわれないように維持、保全する。
	建築物等の整備の方針	建築物等は、適正な建物立地の誘導と周辺環境との調和した住環境の形成を図り、その維持及び推進を図る。 住宅地区 既存家屋との調和を図りながら、戸建て低層住宅を中心とした良好な住環境やまちなみ景観の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度等について制限する。 大学関連地区 周辺の住宅地との調和を図りながら、隣接する東海大学との土地利用と連たんした環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度等について制限する。 東海大学前駅真田地区 低中層住宅及び都市計画道路3・4・7東海大学前駅真田線における沿道サービス施設等の適正な配置を図るとともに、幹線道路から周辺の低層住宅地への騒音等の影響を緩和し、良好な住環境を保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度等について制限する。 南北幹線地区 低中層住宅及び都市計画道路3・4・6上粕屋南金目線における沿道サービス施設等の適正な配置を図るとともに、幹線道路から周辺の低層住宅地への騒音等の影響を緩和し、良好な住環境やまちなみ景観の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度等について制限する。 東側幹線地区 低中層住宅及び幹線道路における沿道サービス施設等の適正な配置を図るとともに、幹線道路から周辺の低層住宅地への騒音等の影響を緩和し、良好な住環境やまちなみ景観の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度等について制限する。 大学・交流地区 都市計画道路3・4・8北金目真田線における沿道サービス施設及び低中層住宅等の適正な配置を図るとともに、幹線道路から周辺の低層住宅地への騒音等の影響を緩和し、良好な住環境やまちなみ景観の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度等について制限する。 センター地区 地区居住者を中心に、周辺地域居住者にも利用できる商業施設や公共施設の複合的な土地利用を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度等について制限する。

[地区整備計画]

		地区施設の配置及び規模 区画道路1号 幅員16m 延長約250m 区画道路2号 幅員10m 延長約560m 1号街区公園 約1,000㎡ 2号街区公園 約2,000㎡ 3号街区公園 約2,900㎡ 4号街区公園 約1,000㎡ 5号街区公園 約1,700㎡ 6号街区公園 約3,900㎡ 7号街区公園 約2,300㎡ 緑地 2箇所 約6,300㎡						
地区の区分	区分の名称	住宅地区	大学関連地区	東海大学前駅真田地区	南北幹線地区	東側幹線地区	大学・交流地区	センター地区
	区分の面積	約52.3ha	約0.8ha	約1.4ha	約7.0ha	約1.6ha	約4.3ha	約1.3ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 幼稚園、図書館その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 診療所 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 9 前各号の建築物に附属するもの(畜舎を除く。)						
		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 小学校、中学校、高等学校 2 公衆浴場 3 畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 小学校、中学校、高等学校 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 4 畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 小学校、中学校、高等学校 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 4 畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 小学校、中学校、高等学校 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 4 畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 小学校、中学校、高等学校 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 4 畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 小学校、中学校、高等学校 2 公衆浴場 3 畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 1階部分を住宅とする共同住宅、寄宿舎、下宿 3 小学校、中学校、高等学校 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 公衆浴場 6 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 7 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) 8 自動車教習所 9 畜舎 10 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場その他これらに類するもの 11 倉庫業を営む倉庫

地区 の 区分	区分の 名称	住宅地区	大学関連 地区	東海大学前 駅真田地区	南北幹線 地区	東側幹線 地区	大学・交流 地区	センター 地区
		建築物 敷地の 面積の 最低限 度	150㎡ ただし、巡査 派出所、公衆電 話所その他これ らに類する公益 上必要な建築物 の敷地は除く。 また、土地区画 整理事業による 土地の使用収益 開始時の面積が 基準を下回る場 合は、使用収益 開始時の面積と する。	165㎡ ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地は除く。また、土地区画整理事業による土地の使用収益開始時の面積が基準を下回る場合は、使用収益開始時の面積とする。	1000㎡ ただし、巡査 派出所、公衆電 話所その他これ らに類する公益 上必要な建築物 の敷地は除く。 また、土地区画 整理事業による 土地の使用収益 開始時の面積が 基準を下回る場 合は、使用収益 開始時の面積と する。			
建築物等 に関す る事 項	壁面の位 置の制限	道路幅員が16m以上の道路境界線と壁面との距離は1.5m以上とし、その他の道路境界線及び敷地境界線と壁面との距離は1.0m以上とする。 ただし、一辺の長さが11mの正四角形を確保できない敷地で、その敷地の11m以上の一辺からの距離については、この限りでない。 また、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1 外壁又はこれらに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること。 3 自動車車庫で、軒の高さが3m以下、間口が6m以下で、かつ床面積の合計が15㎡以内であること。					道路境界線との 距離は3.0m以上 とし、敷地境界線と 壁面との距離は2. 0m以上とする。	
建築物の 高さの最 高限度		15m以下			都市計画道路3・4・8北金目真田線及び東側幹線の南側は15m以下、北側は13m以下		15m以下	
建築物等 の形態又 は意匠の 制限	建築物の屋根及び外壁は、地区の景観を良好に保つため落ち着いた色彩とする。 屋外広告物について、色彩、大きさ及び形状は、美しいまちなみの形成に配慮したものとする。また、本地区内にある施設以外のための広告物を設置してはならない。							
かき又は さくの構 造の制限	道路境界線及び隣地境界線に面して設けるかき又はさくは、生け垣又は網状の透視可能なフェンスとしなければならない。 ただし、門、門に付随する袖壁又は65cm以下のコンクリートブロック塀等は、この限りでない。 さらに、神社、寺院、教会等においてもこの限りではない。							

「区域、地区の区分、壁面の位置の制限、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

