

---

## 別添 4 - 3 その他の内容

---

1. 基本的な方針	4.3-1
2. 土地利用計画	4.3-2
3. 道路計画	4.3-4
4. 公園・緑地計画	4.3-6
5. 排水及び供給処理施設計画	4.3-7
6. 交通計画	4.3-9

## 別添 4-3 その他の内容

### 1. 基本的な方針

平塚市は、対象事業を市の「北の核」として、新幹線新駅やさがみ縦貫道路、新東名高速などの広域自動車道へのアクセス性を活かし、環境との共生を理念とした新たな産業や業務機能の集積を目指している。

この基本方針に基づき、土地利用については、3つの区分を計画している。各区分の概要は図 4.3.1 及び表 4.3.1 に示すとおりである。

なお、実施区域には南北方向の骨格となる国道 129 号を、北側には東西方向の交通を円滑にするため倉見大神線を、地区南側の交通を補完するためツインシティ大神線を配置し、産業系、商業系、住居系の土地利用を配置する。

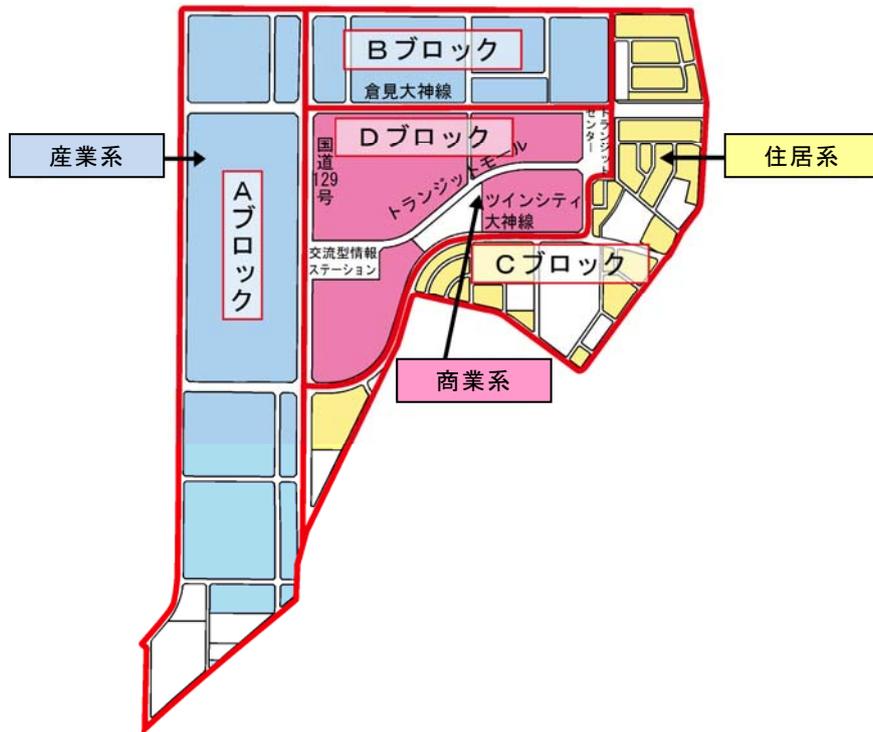


図 4.3.1 土地利用計画（概要）

表 4.3.1 土地利用の概要

区分	土地利用の考え方
産業系	国道 129 号や倉見大神線の沿道の新しい産業や生産・物流施設等の集約を図る区域 ・生産施設、物流施設、業務施設、研究開発施設、情報通信業務施設 等
商業系	国道 129 号や倉見大神線、ツインシティ大神線に囲まれ地域の核となるゾーンであることから、新しい都市にふさわしく街を行き交う人々にとって魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図る区域 ・商業施設、業務施設、公共公益施設、中高層集合住宅 等
住居系	住居系の土地利用として、住宅等の立地誘導を図るとともに、国道 129 号の沿道であることから沿道サービスの立地誘導を図る区域、環境共生型の低中層集合住宅地や戸建住宅地として良好な居住環境の形成を図る区域 ・戸建住宅、低中層集合住宅、公共公益施設 等

## 2. 土地利用計画

### 2.1 土地利用計画

実施区域の土地利用計画は、表 4.3.2 及び図 4.3.2 に示すとおりである。

国道 129 号に隣接する立地条件を活かし、国道 129 号に沿った区画には産業系（物流施設等）、商業系施設等を設置する。

図 4.3.2 に示す実施区域の国道 129 号、倉見大神線、ツインシティ大神線、交通広場（トランジットセンター、交流型情報ステーション）については、都市計画決定により、その配置や形状が決定する。

また、公園・緑地（公共用地）については、土地区画整理法で定める地区面積の 3%以上を確保し、住居系ゾーンからの誘致距離等を考慮して配置し、雨水調整池については、河川管理者及び排水路の管理者との協議に基づき、金目川流域で 1ヶ所、相模川流域で 2ヶ所に設置する計画である。

なお、実施区域周辺地域の東側には、対象事業に合わせて整備が予定されている（仮称）ツインシティ橋が位置する。

表 4.3.2 土地利用計画

区分	用地面積 (ha)	比率 (%)	備考
産業系	27.4	39.8	
商業系	12.5	18.2	
住居系	6.9	10.0	
道路、交通広場	15.3	22.2	国道 129 号、倉見大神線、ツインシティ大神線、区画道路、トランジットモール※、トランジットセンター、交流型情報ステーション等
公園・緑地	2.1	3.1	
調整池	1.7	2.5	水路含む
小学校	1.9	2.8	
その他	1.0	1.5	墓地、変電所
合計	68.8	100.0	

注) 比率は四捨五入による端数処理のため、内数の合計が 100%にならない。

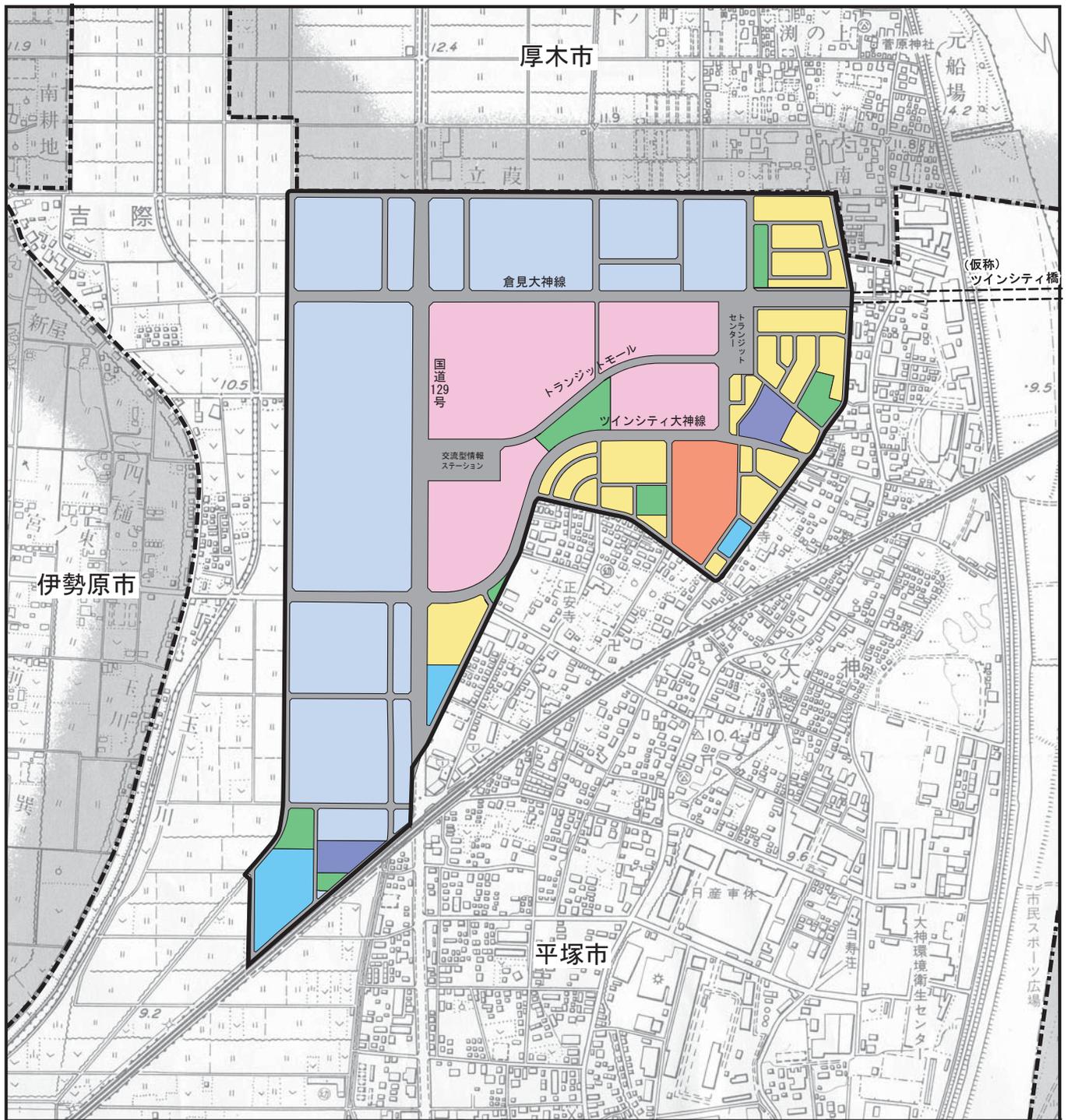
### 2.2 地区計画の考え方

環境との共生を理念とした新たな産業や業務機能などの集積を目指し、また、産業機能、商業・業務機能、居住機能などの都市機能をバランスよく配置し、多くの市民や情報が交流する、吸引力のある環境共生のまちづくりの実現を図ることを目的とし、地区計画を定める予定であり、その中で実施区域外周部分の植栽帯や地区内の緑道等を整備・誘導する。現在、区域区分の変更や土地区画整理事業の決定などと同時の都市計画決定を目指し、都市計画手続きを進めている。

---

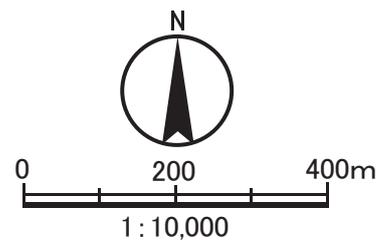
#### ※トランジットモール

一般の車両通行を抑制し、バス等の公共交通機関が通行できる歩行者用道路



凡例

- |   |           |   |         |
|---|-----------|---|---------|
|  | : 実施区域    |  | : 市町境   |
|  | : 産業系     |  | : 公園・緑地 |
|  | : 商業系     |  | : 調整池   |
|  | : 住居系     |  | : 小学校   |
|  | : 道路、交通広場 |  | : その他   |



注) 本図は平成25年9月時点における準備会による計画案である。  
 なお、都市計画道路の配置や形状、調整池や公園・緑地の配置方針等については変更は生じない。

図4.3.2 土地利用計画図

### 3. 道路計画

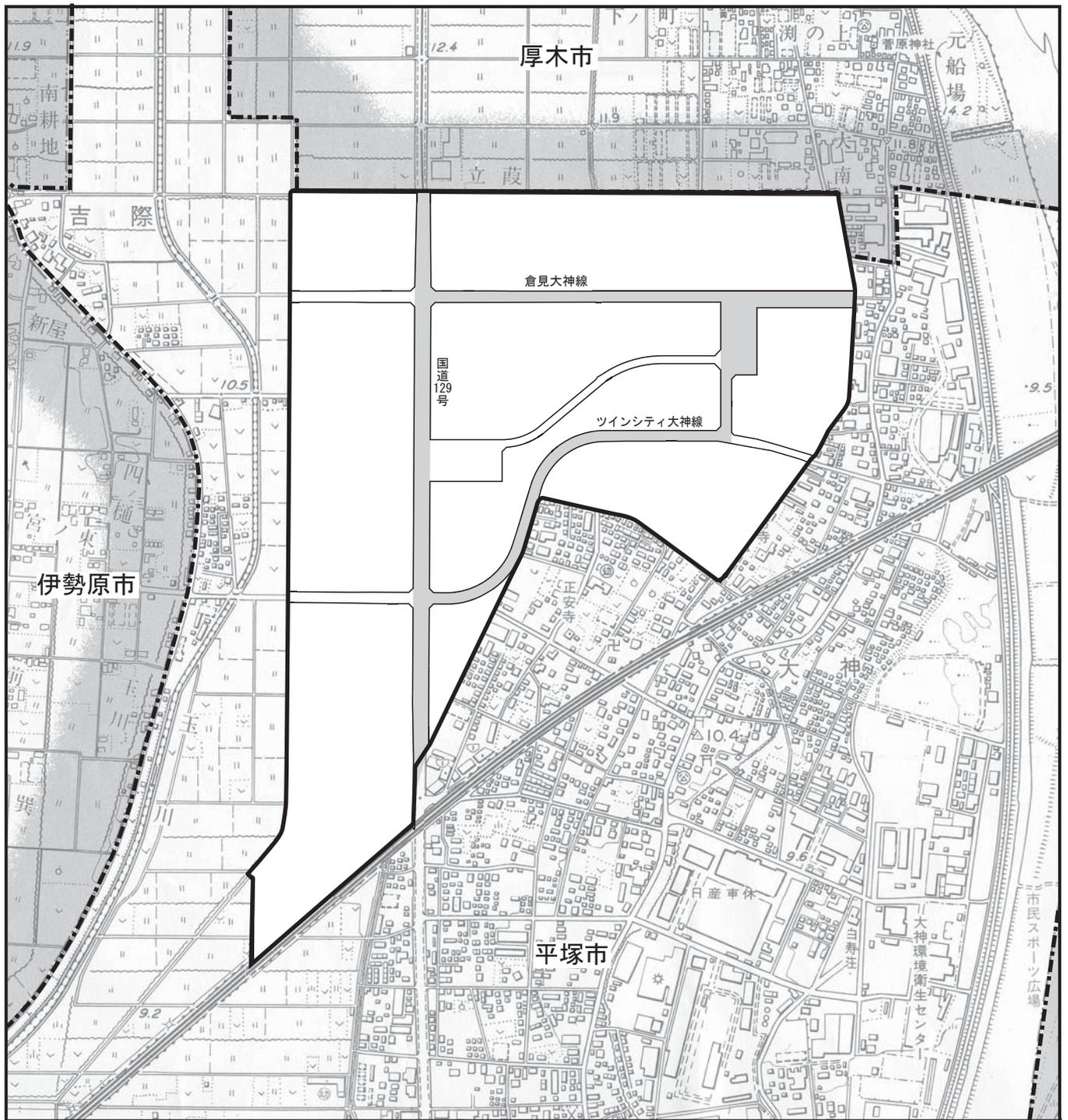
道路計画の概要は、表 4.3.3 に示すとおりである。

周辺地域との広域的な連携を図るとともに地区の骨格を形成する道路として、国道 129 号、倉見大神線及びツインシティ大神線の 3 路線を計画し、区画道路は土地利用を踏まえて計画する。

道路計画平面図は図 4.3.3 に示すとおりである。

表 4.3.3 道路計画の概要

幹線道路名	車線数	歩 道	幅員
国道 129 号	4 車線	有り	W=27.0m
倉見大神線	4 車線	有り	W=24.1m
ツインシティ大神線	2 車線	有り	W=18.0m



凡 例

- : 実施区域
- : 市町境
- : 幹線道路

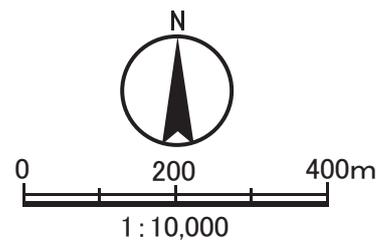


図4.3.3 道路計画平面図

## 4. 公園・緑地計画

### 4.1 基本的な考え方

公園緑地計画は表 4.3.4 に示すとおりである。

公園・緑地（公共用地）は、土地区画整理法で定める地区面積の3%以上を確保し、主に住居系ゾーンからの誘致距離、骨格道路による分断、主要施設との一体的利用を考慮し配置する計画である。

公園には緑地空間を設け、高木、中低木の植栽を行い、樹林を創造する。

植栽する樹種については、平塚市に生育する植物種を考慮して、高木としてはケヤキ、ムクノキ、クヌギ、シラカシ等、中低木としては、ヤブツバキ、ヒサカキ、マユミ、ガマズミ等の郷土種の中から選定する。

表 4.3.4 公園・緑地計画

項目	面積(ha)
公園・緑地	2.1

### 4.2 緑化計画

実施区域においては、周辺の農地及び住居地域に配慮した環境共生都市にふさわしい緑豊かで良好な市街地環境の形成及び企業の建築物による視覚的影響等を緩和することを目的に、主要な区画道路に面する部分に高木等の植栽帯を設ける。公園・緑地（公共施設）の設置位置は、図 4.3.2 に示したとおりである。

なお、当該植栽帯に植栽する樹種については、郷土種の常緑樹の中から管理等の観点も含めて適切な樹種を選定する。さらに、各企業の敷地についても緑化に努めるよう指導する。

## 5. 排水及び供給処理施設計画

### 5.1 排水計画

#### (1) 汚水排水計画

対象事業における汚水排水は、公共下水道へ放流する。

#### (2) 雨水排水計画

雨水排水計画は、図 4.3.4 に示すとおり、河川管理者及び排水路の管理者との協議に基づき、金目川流域で 1 ヶ所、相模川流域で 2 ヶ所雨水調整池を設置する。雨水排水については、実施区域の雨水管等により区域外へと放流する。

### 5.2 上水道計画

上水道の必要供給量は、計画人口、施設計画をもとにその容量を決定し、神奈川県営水道より供給を受ける。

### 5.3 電気供給計画

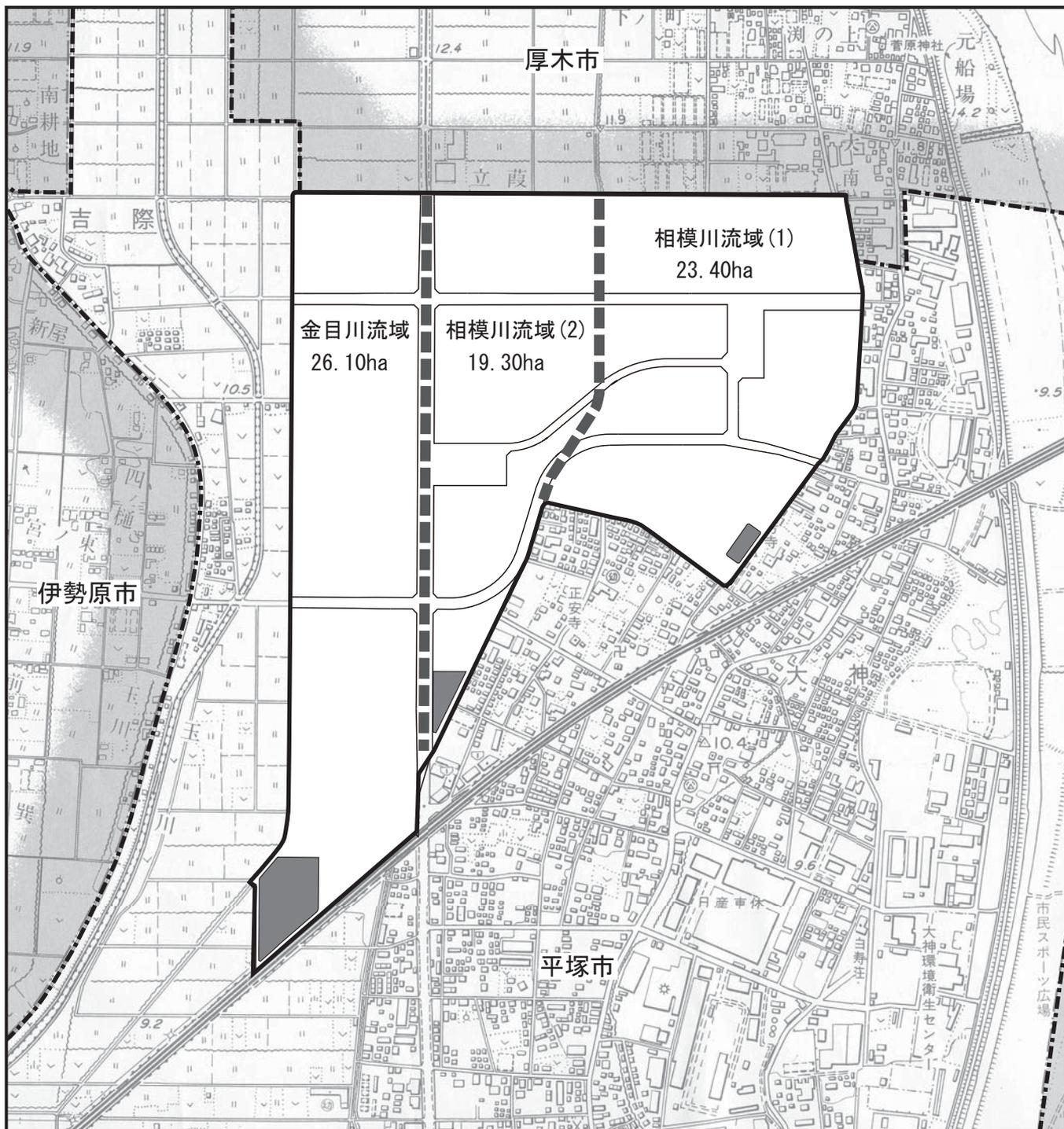
供給事業者より供給を受ける。

### 5.4 ガス供給計画

供給事業者より供給を受ける。

### 5.5 廃棄物処理計画

供用開始後に立地する業務施設等より排出される廃棄物は、平塚市の指導により、できる限りリサイクルし、リサイクルできない廃棄物については、許可を受けた廃棄物処理業者に処理を委託する。住宅より排出される廃棄物は、平塚市により収集、処理される。



凡 例

□ : 実施区域

- - - : 市町境

■ ■ ■ : 流域境

■ : 調整池

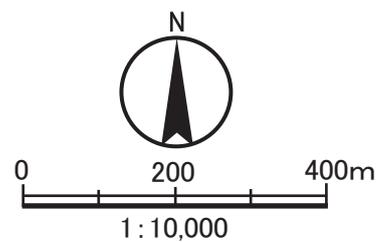


図4.3.4 雨水排水計画図

## 6. 交通計画

### 6.1 関係車両走行経路

供用開始後における関係車両の主要な走行経路は、図 4.3.5 に示すとおりである。

供用開始後における関係車両は、南北方向については、厚木市及び平塚市南部から国道 129 号を経由し、実施区域に至る経路を計画している。

### 6.2 発生・集中交通量

対象事業の供用開始後である平成 42 年における発生・集中交通量は、表 4.3.5 に示すとおりであり、全体で 24,912 台／日（平日）となる計画である。

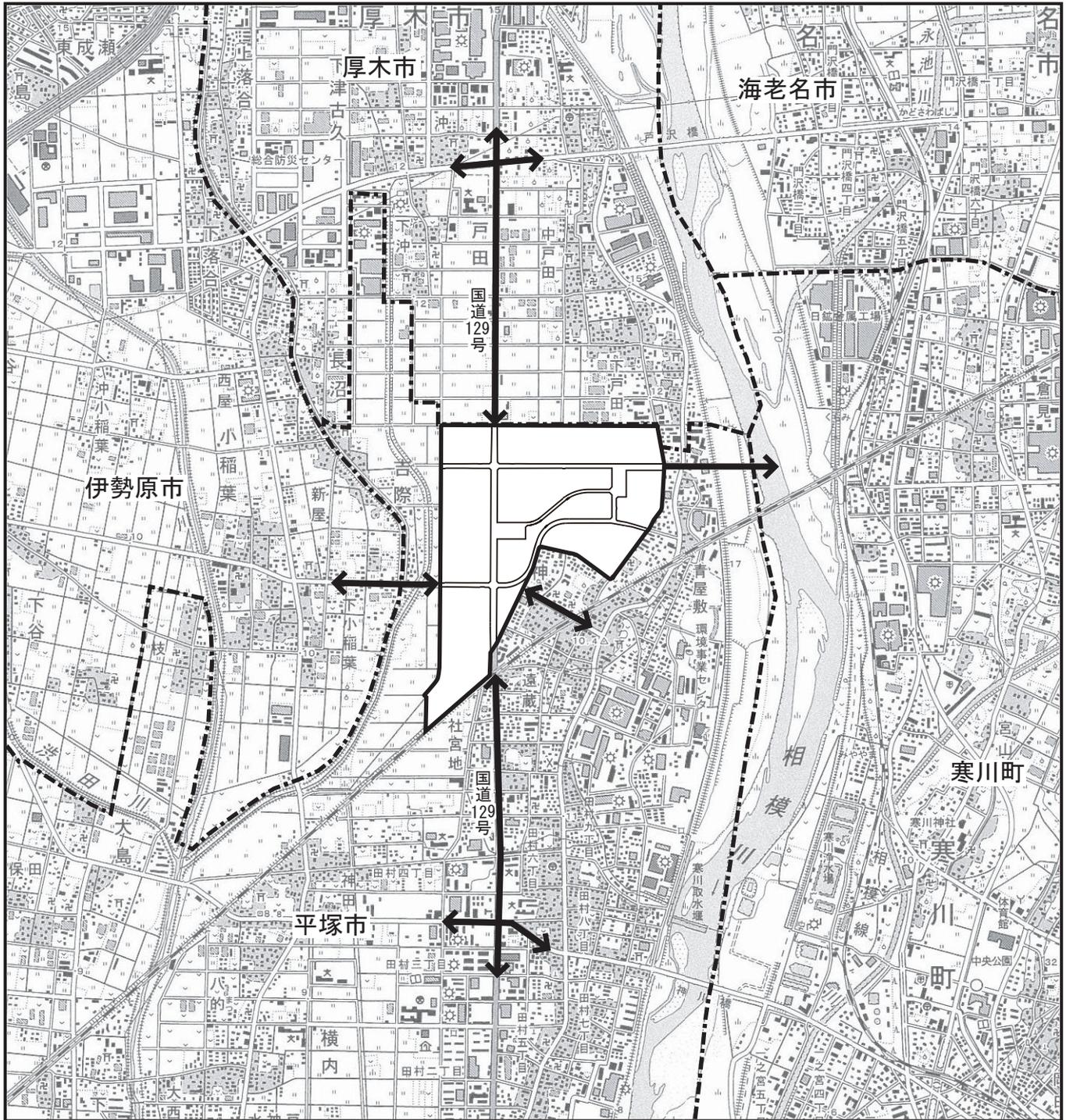
表 4.3.5 対象事業における発生・集中交通量（平日）

単位：台／日

区分	分類	交通量
産業系、住居系用地	小型車	14,994
	大型車	1,100
商業系用地	小型車	8,568
	大型車	250
合計		24,912

注) 1. 発生・集中交通量は、(仮称)ツインシティ橋の供用開始、さがみ縦貫道路、新東名高速道路の全線開通を想定して設定している。

2. 発生・集中交通量は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル 改訂版」(平成 19 年 3 月 国土交通省都市・地域整備局)に基づき算定している。



凡 例

-  : 実施区域
-  : 市町境
-  : 車両走行経路

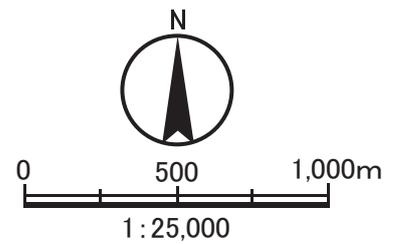


図4.3.5  
関係車両の主要走行経路図