

天沼地区地区計画

(位置：平塚市天沼、堤町、東八幡一丁目及び宮松町地内 面積：約18.9ha)

[区域の整備・開発及び保全の方針]

区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、「ひらつかセントラルパーク」と「馬入ふれあい公園」の中間に位置している。緑豊かな平塚市総合公園、図書館・美術館・博物館等の文化施設と馬入ふれあい公園を回遊し、散策や休憩、買物を楽しめるようなアメニティ性の高い新たな空間を創造し、「ひらつかセントラルパーク」を中心としたネットワークづくりに寄与するまちづくりを行うとともに、環境負荷の低減に向けた取組やEV（電気自動車）の普及・利用などを促進し、環境と共生するまちづくりを進める。</p> <p>地区計画により、住宅・商業・産業が連携し、調和した潤いある良好なまちづくりの実現を図り、人に誇れるようなまち、住みやすく、みんなが集まるようなまちづくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区の土地利用は、住宅地区、商業地区、医療・福祉地区、工業地区に区分し、次の方針により複合的な土地利用を誘導し、良好な市街地環境の形成を図るものとする。</p> <p>住宅地区A 低層住宅を主体とし、環境に配慮した心地よい住宅地区の形成を図る地区とする。</p> <p>住宅地区B 3・3・3号八王子平塚停車場線沿いの立地を活かした集合住宅を導入し、土地の有効・高度利用を図る地区とする。</p> <p>商業地区A・B 商業施設を主体とした土地利用により高度利用を図るとともに、周辺環境に配慮した潤いあるアメニティ空間と賑わいを創出し生活利便性の向上を図る地区とする。</p> <p>医療・福祉地区 医療・福祉施設を主体とした土地利用により高度利用を図るとともに、ゆとりと潤いある医療・福祉空間の創出を図る地区とする。</p> <p>工業地区 周辺環境に配慮した緑豊かな工業施設環境の形成を図る地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は、土地区画整理事業により区画道路や公園の整備を行うとともに、必要な緑道、歩行者通路、植栽帯を整備する。また、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を行う。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等は、良好な住宅地、商業地及び工業地を形成し周辺環境との調和を図るため、次の方針のもとに事業効果の維持及び増進を図る。</p> <p>住宅地区A 低層住宅を主体とした心地よい住宅地区の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等必要な基準を設ける。</p> <p>住宅地区B 幹線道路沿道の立地を活かし集合住宅を主体とした良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等必要な基準を設ける。</p> <p>商業地区A・B 潤いあるアメニティ空間と賑わいを創出し生活利便性の向上を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等必要な基準を設ける。</p> <p>医療・福祉地区 ゆとりと潤いある医療・福祉空間の創出を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等必要な基準を設ける。</p> <p>工業地区 周辺環境に配慮した工業施設環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等必要な基準を設ける。</p>
	緑化の方針	<p>本地区は、緑豊かで潤いある街並みを形成するため、土地区画整理事業により公園を整備するとともに、必要な緑化率を定める。また、地区内の主要な道路沿いには緑道を設け、工業地区の敷地の周囲には周辺との調和、騒音の低減、大気浄化等への配慮のために植栽帯を配置する。それ以外の部分においても道路沿道では緑の連続性に配慮した緑化に努め、地区全体で緑を実感しながら過ごせる地区として維持・保全を図る。</p>

[地区整備計画]

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 18m (一部区間 19m)	延長 約 560m						
		区画道路 2号	幅員 10m	延長 約 230m						
		区画道路 3号	幅員 6m	延長 約 350m						
		区画道路 4号	幅員 6m	延長 約 130m						
		区画道路 5号	幅員 6m	延長 約 200m						
		区画道路 6号	幅員 4.5m	延長 約 40m						
		公園 1号	面積 約 3,500 m ²							
		公園 2号	面積 約 2,000 m ²							
		緑道 1号	幅員 3m	延長 約 560m						
		緑道 2号	幅員 3m	延長 約 135m						
		歩行者通路 1号	幅員 2m	延長 約 140m			※ 1			
		歩行者通路 2号	幅員 2m	延長 約 440m						
		歩行者通路 3号	幅員 2m	延長 約 110m						
		植栽帯 1号	幅員 3m	延長 約 175m						
		植栽帯 2号	幅員 5m	延長 約 215m						
		植栽帯 3号	幅員 3m	延長 約 165m						
		植栽帯 4号	幅員 3m	延長 約 210m			※ 2			
		※ 1 車両出入口その他安全上配慮が必要な部分を除く。 ※ 2 都市計画決定の告示日の前日以前から操業している事業所及び敷地の出入口を除く。ただし、これらの場合であっても積極的に植栽帯の整備に努めるものとする。								
		地区整備計画	地区の区分	区域の名称	住宅地区 A	住宅地区 B	商業地区 A	商業地区 B	医療・福祉地区	工業地区
			区域の面積		約 3.1ha	約 1.0ha	約 7.4ha	約 1.5ha	約 1.2ha	約 4.7ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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) 一戸建ての住宅 (2) 長屋 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 前3号の建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (5) 診療所 (6) 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 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m ² 以内のもの (8) 前各号の建築物に附属する自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないもの（3階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。） (9) 第1号から第7号までの建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 長屋 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 前3号の建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (5) 公衆浴場 (6) ホテル又は旅館 (7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第8号に掲げる営業を行う施設を除く。） (8) 学校（大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを除く。） (9) 病院 (10) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの（保育所を除く。） (11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (12) 自動車教習所 (13) 倉庫業を営む倉庫 (14) 自動車修理工場	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) 病院又は診療所 (2) 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 (3) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (4) 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 (5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちその用途に供する部分の床面積の合計が	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗等（物品販売業を営む店舗又は飲食店を除く。） (2) 遊技場その他これに類するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (5) 自動車教習所				

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限					500㎡以内のもの (6) 前各号の建築物に附属する自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないもの(3階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。) (7) 第1号から第5号までの建築物に附属するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	110㎡	3,000㎡	10,000㎡	4,000㎡	110㎡	10,000㎡
	壁面の位置の制限	<p>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として使用する土地を除く。</p> <p>区画道路2号に面する側の道路境界線と建築物の外壁又はこれに代わる柱の面との距離は、1m以上としなければならない。ただし、次の各号のいずれか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。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>(3) 道路内に建築する建築物又は道路内に建築する建築物に接続する必要最低限の建築物の部分</p>					

							<p>）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(4) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが3m以下、間口が6m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるもの</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<p>区画道路1号沿道については、壁面の位置の制限が定められている区域に、さく、広告物、看板、自動販売機その他の工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する工作物にあっては、この限りでない。</p> <p>(1) 道路境界線に沿って設ける車止めその他安全確保のために必要なもの</p> <p>(2) 本地区内の施設及び駐車施設等の名称、方向、距離その他案内誘導のために必要なもの</p> <p>(3) 横断歩道橋、広報板、街路灯その他これらに類する公益性の高いもの</p>				
	建築物の高さの最高限度	12m	20m	27m	20m	20m	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1) 建築物、工作物及び敷地等は、平塚市景観条例第6条第1項の規定により定めた平塚市景観計画に定める景観形成基準に従うものとする。</p> <p>(2) 屋外に設置する自動販売機の外装の色彩は、マンセル表色系における彩度が1.5以下とする。ただし、道路等の公共の場所から見えない位置に設置する場合は、この限りでない。</p> <p>(3) 屋外広告物を設置する場合は、周辺の街並みとの調和に配慮した配置やデザインに努めるものとする。</p> <p>(4) 屋外広告は、本地区内の施設以外のためのものを設置してはならない。ただし、バス停留場の上屋に添加する広告板は、この限り</p>		<p>(1) 建築物、工作物及び敷地等は、平塚市景観条例第6条第1項の規定により定めた平塚市景観計画に定める景観形成基準に従うものとする。</p> <p>(2) 屋外に設置する自動販売機の外装の色彩は、マンセル表色系における彩度が1.5以下とする。ただし、道路等の公共の場所から見えない位置に設置する場合は、この限りでない。</p> <p>(3) 屋外広告物を設置する場合は、周辺の街並みとの調和に配慮した配置やデザインに努めるものとする。</p> <p>(4) 屋外広告は、本地区内の施設以外のためのものを設置してはならない。ただし、バス停留場の上屋に添</p>		<p>(1) 建築物、工作物及び敷地等は、平塚市景観条例第6条第1項の規定により定めた平塚市景観計画に定める景観形成基準に従うものとする。</p> <p>(2) 屋外に設置する自動販売機の外装の色彩は、マンセル表色系における彩度が1.5以下とする。ただし、道路等の公共の場所から見えない位置に設置する場合は、この限りでない。</p> <p>(3) 屋外広告物を設置する場合は、周辺の街並みとの調和に配慮した配置やデザインに努めるものとする。</p> <p>(4) 屋外広告は、本地区内の施設以外のためのものを設置してはならない。ただし、バス停留場の上屋に添</p>	

			でない。 (5) 屋外広告物は、屋上及び屋根面に設置してはならない。 (6) 屋外広告物は、壁面から突出して設置してはならない。		加する広告板は、この限りでない。 (5) 屋外広告物は、屋上及び屋根面に設置してはならない。	加する広告板は、この限りでない。 (5) 屋外広告物は、屋上及び屋根面に設置してはならない。 (6) 屋外広告物は、壁面から突出して設置してはならない。 (7) 屋外広告物で光源を用いるものにあつては、ネオン照明(露出しているものに限る。)、点滅照明、動光及び映像表示装置その他これに類する電光表示装置を使用して、地上から7mを超える部分に表示してはならない。	
	垣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垣又はさくは、生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、門に付随する袖壁等又は周辺環境に配慮するために設置が必要と認められる遮音壁等については、この限りでない。					
	建築物の緑化率の最低限度	10% ※1	20%	5%	5%	20%	20% ※2
		※1 ただし、建築物の敷地の面積が500㎡以上の場合にあつては、平塚市まちづくり条例施行規則別表第8又は別表第9に定める基準によるものとする。 ※2 都市計画決定の告示日の前日以前から操業している事業所については、この限りでない。ただし、この場合にあつても、敷地内の積極的な緑化等により新規整備並みに潤いのある環境形成に努めるものとする。					

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

