

## 平塚都市計画用途地域の変更（素案）（平塚市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 325ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 38ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 363ha						
第二種低層住居専用地域	約 0.7ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
第一種中高層住居専用地域	約 26ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 886ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 912ha						
第二種中高層住居専用地域	約 24ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 774ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種住居地域	—	—	—	—	—	—	
準住居地域	約 7.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
近隣商業地域	約 120ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 54ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 174ha						
商業地域	約 50ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 20ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 20ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 90ha						
準工業地域	約 280ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業地域	約 145ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業専用地域	約 316ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
合計	約 3,086ha						

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

大規模工場用地の一部土地利用転換に伴い、土地区画整理事業により基盤整備を行いながら、従前からの工場を一部残しつつ、新たに住宅・商業・医療福祉系の施設を導入することにより、適正かつ合理的な土地利用を図る必要がある。

良好な都市環境の形成に資する土地利用を図るため、新たな土地利用計画との整合性を図った用途地域への変更を行う。

## 平塚都市計画高度地区の変更(素案)(平塚市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区(第1種)	約172ha	建築物の高さ(地盤面からの高さによる、以下同じ。)の最高限度は、12メートルとする。	
高度地区(第2種)	約1,945ha	建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。	
高度地区(第3種)	約54ha	建築物の高さの最高限度は、20メートルとする。	
高度地区(第4種)	約551ha	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。ただし、工業地域内における工場、倉庫及び事務所その他これらに類する建築物以外の建築物(以下「非工業系建築物」という。)の高さの最高限度は、15メートルとする。	
合計	約2,722ha		

## 1. 制限の緩和

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の許可を受けた建築物その他これらに準じるものとして市長が建築審査会の意見を聴いた上で認めた建築物については、建築物の高さの最高限度を高度地区の種別に応じて下表を上限とし緩和する。

種類	用途地域等	建築物の高さ
第2種高度地区	第1種住居地域のうち第1種高度地区を除く地区、準住居地域、準工業地域及び近隣商業地域のうち容積率200%の地区	20m
第3種高度地区	近隣商業地域のうち容積率300%の地区	31m
第4種高度地区	商業地域のうち容積率400%の地区、工業専用地域及び工業地域(非工業系建築物を除く。)	45m
	商業地域のうち容積率500%以上の地区及び明石町	許可又は市長が認めた範囲内

(2) 大規模な土地を有し周辺の市街地環境の維持に支障ない建築物で、建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の許可を受けた建築物その他これらに準じるものとして市長が建築審査会の意見を聴いた上で

認められた建築物については、建築物の高さの最高限度を高度地区の種別に応じて下表を上限とし緩和する。

種類	用途地域等	建築物の高さ
第2種高度地区	第1種中高層住居専用地域のうち第1種高度地区を除く地区及び第2種中高層住居専用地域	20m
	第1種住居地域のうち第1種高度地区を除く地区、準住居地域、準工業地域及び近隣商業地域のうち容積率200%の地区	31m
第3種高度地区	近隣商業地域のうち容積率300%の地区	45m
第4種高度地区	商業地域のうち容積率400%の地区、工業専用地域及び工業地域(非工業系建築物を除く。)	許可又は市長が認められた範囲内

- (3) 既存不適格建築物（この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物で、その高さが高度地区の規定による建築物の高さの最高限度を超えるもの（高度地区の規定に適合するに至った建築物を除く。）をいう。以下同じ。）の建替え、増築、改築、及び移転で、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長が建築審査会の意見を聴いた上で認められたものについては、建築物の高さの最高限度を当該建築物の高さの範囲内で緩和する。

## 2. 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条に規定する風致地区及び同法第12条の4に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物について、建築又は大規模な修繕若しくは大規模な模様替え、又は用途変更を行う場合
- (2) 既存不適格建築物について、大規模な修繕若しくは大規模な模様替え及び用途変更を行う場合、又は建築物の高さの最高限度の範囲内において、増築、改築を行う場合
- (3) 公益上必要な建築物及び用途上やむを得ないもので、周辺の市街地環境の維持に支障がないものとして、市長が建築審査会の意見を聴いた上で認められたものについて建築を行う場合

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理由

大規模工場用地の一部土地利用転換に伴う用途地域の変更に併せ、市の高度指定に係る基本方針にあわせた必要な見直しを行う。

## 平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更(素案) (平塚市決定)

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種類	面積	備考
防火地域	約 90ha	
準防火地域	約 1,871ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

大規模工場用地の一部土地利用転換に伴う用途地域の変更に併せ、市の防火地域及び準防火地域の指定基準にあわせた必要な見直しを行う。

## 平塚都市計画地区計画の決定(素案)(平塚市決定)

都市計画天沼地区地区計画を次のように決定する。

名称	天沼地区地区計画(素案)			
位置	平塚市天沼、宮松町の各一部			
面積	約18.9ha			
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、平塚市中心部の環境創造の核である「ひらつかセントラルパークエリア」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みや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>新たなまちが、時を経るにしたがって木々や緑も育ち、まちの完成度が高まるとともに、徐々にまちの価値も高まり、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指す。</p> <p>本地区計画では、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ることを目標とする。</p>		
	土地利用の方針	<p>1. 大規模土地利用転換を図る地区の土地利用は、住宅、商業施設、医療・福祉施設が複合した良好な開発整備を行うため、次の地区区分に基づき、土地利用の誘導を図る地区とする。</p> <p>(1)住宅地区Aは、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>(2)住宅地区Bは、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>(3)商業地区A・Bは、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>(4)医療・福祉地区は、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>2. 工業地区では、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>(1)住宅地区Aは、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、建築物等の高さの最高限度等必要な基準を設ける。</p> <p>(2)住宅地区Bは、沿道沿い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>(3)商業地区A・Bは、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>(4)医療・福祉地区は、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>(5)工業地区は、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緑道、工業地区の敷地の周囲に周辺との調和、騒音の低減、大気浄化等への配慮として植栽帯を配置し、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	地区施設の配置及び規模	区画道路1号	幅員16m(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170m
		区画道路5号	幅員6m	延長 約240m

	公園 1 号	面積 約 3,500 m <sup>2</sup>					
	公園 2 号	面積 約 2,000 m <sup>2</sup>					
	緑道 1 号	幅員 3m	延長 約 560m				※ 1
	緑道 2 号	幅員 3m	延長 約 140m				
	歩行者通路 1 号	幅員 2m	延長 約 140m				
	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 3m	延長 約 215m				※ 2
	植栽帯 3 号	幅員 3m	延長 約 165m				
	植栽帯 4 号	幅員 3m	延長 約 210m				
	※ 1 車両出入口及びその他の安全上配慮が必要な部分への設置は除く。 ※ 2 都市計画決定の告示日以前より操業している事業所及び車両出入口についてはこの限りではない。ただし、こ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。						
	地区の区分	地区の名称	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
地区の面積		約 3.1ha	約 1.0ha	約 7.4ha	約 1.5ha	約 1.2ha	約 4.7ha
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) 建築基準法別表第 2 (い) 項第一号から第三号まで、第八号及び第九号に該当するもの (2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうちその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m <sup>2</sup> 以内のもの (3) 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。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2 (い) 項第一号から第三号まで及び第七号に該当するもの (2) ホテル、旅館 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第八号に規定する施設は除く。) (4) 学校(大学、高等専門学校、専修学校等を除く。) (5) 病院 (6) 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 (7) 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 (8) 自動車教習所 (9) 倉庫業を営む倉庫 (10) 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) 建築基準法別表第 2 (い) 項第六号、第八号及び第九号に該当するもの (2) 建築基準法別表第 2 (は) 項第三号及び第四号に該当するもの (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうちその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m <sup>2</sup> 以内のもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗等 (2) カラオケボックス、ゲームセンターその他これらに類するもの (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		

					(4)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。）	
建築物の敷地面積の最低限度	110㎡	3,000㎡	10,000㎡	4,000㎡	110㎡	10,000㎡
	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は除く					
壁面の位置の制限	<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はならない。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はない。</p> <p>(1)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>(2)物置その他これに類する用途（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㎡以内であるもの</p> <p>(3)地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>(4)道路上空に設けられる横断歩道橋、渡り廊下又は上空車路の用に供する建築物の部分、落下物防止のための庇及びこれらを支えるための柱</p>					
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<p>壁面の位置の制限が定められた区域のうち、区画道路1号線沿道部分には、塀、さく、広告物、看板、自動販売機等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建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。</p> <p>(1)道路境界線に沿って設ける車止め、歩行者の安全確保のために設ける柵その他歩行者の通行に配慮したもの</p> <p>(2)店舗・駐車施設等の名称、方向、距離等、案内誘導のために必要なもの</p> <p>(3)広報板、街路灯等の公益性の高いもの</p>				



		建築物等の高さの最高限度	12m	20m	27m	20m	20m	—	
				1. ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mを限度として算入しない。 2. 住宅地区Bにおいて、高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における平均地盤面からの高さが4mの水平面に敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては、5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上、日影となる部分を生じさせることのない高さとしなければならない。なお、同一の敷地内に2以上の建築物がある場合、これらの建築物を1の建築物とみなす。また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12の規定によるものとする。					
				1. 建築物の外観及び工作物の表面の色彩については、「平塚市景観計画」の景観形成基準を準用する。 2. 屋外広告物は、本地区にある施設以外のための広告物を設置してはならない。ただし、広告付バス停に設置する場合は除く。 3. 屋外広告物は、屋上及び屋根面に設置してはならない。 4. 屋外広告物は、壁面に突出して設置してはならない。ただし、医療・福祉地区に設置する場合は除く。 5. その他の屋外広告物に関する制限事項は、別表に掲げるものとし、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。 6. 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」による分類で、彩度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除く。 7. 照明は、地上から7m以上にネオン照明（露出）、点滅照明及び動光、電光表示装置（映像表示装置等）を設置することはできない。					
				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、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はない。 (1) 門、門に付属する袖壁等 (2) 周辺環境に配慮するために設置が必要な遮音壁等					
		かき又はさくの構造の制限							
		建築物の緑化率の最低限度	10% ※1	20%	5%	5%	20%	20% ※2	
			※1 緑化率については、1の敷地あたりの最低限度とする。ただし、1の敷地が500㎡以上については平塚市まちづくり条例による。 ※2 都市計画決定以前からの操業環境については、この限りではないが、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。						

「区域は計画図表示のとおり」

別表

壁面利用広告物	1. 地上から広告物の上端までの高さは、地上10m以下とする。 2. 掲出する壁面は、1の建築物につき4面以下とする。 3. 壁面からはみ出すことはできない。ただし、1の壁面利用広告物で次の条件を満たす場合は壁面の上端からはみ出すことができる。 (1) 箱文字、切り文字その他これらに類する広告物であること (2) 広告物の上端が地上10m以下で、上端のはみ出し部分の高さが当該広告物の2分の1以下、かつ1m以下のもの 4. 表示面積の合計は、30㎡又は当該壁面の地上10m以下の壁面積の1/8以下の大きい方の面積以下とする。
広告塔・広告板	1. 高さは、地上10m以下とする。 2. 表示面積の合計は、1の広告塔又は広告板あたり30㎡以内とする。

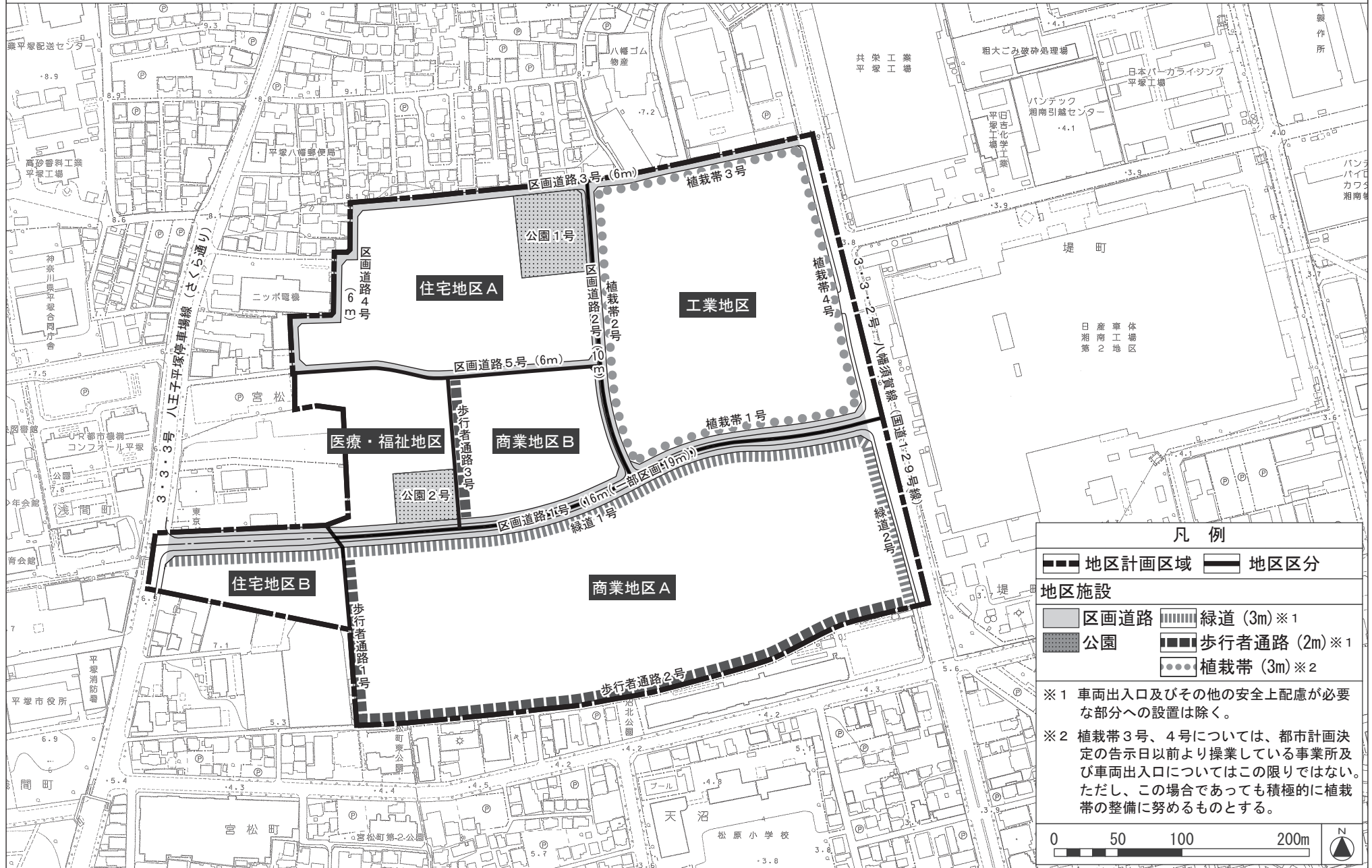
理由

大規模工場用地の一部土地利用転換に伴う用途地域の変更に伴い併せ、周辺地域の良好な環境の維持を図りつつ、本地区の計画的な土地利用と緑豊かなまちづくりを実現し、将来にわたり良好な景観と都市環境の維持・増進を図ることを目的に地区計画を都市計画決定する。

地区計画図 - 地区区分 -



地区計画図 - 地区施設 -



**凡例**

地区計画区域   
  地区区分

**地区施設**

<span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 区画道路	<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 緑道 (3m) ※1
<span style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 公園	<span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 歩行者通路 (2m) ※1
	<span style="border-bottom: 1px dotted black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 植栽帯 (3m) ※2

※1 車両出入口及びその他の安全上配慮が必要な部分への設置は除く。  
 ※2 植栽帯3号、4号については、都市計画決定の告示日以前より操作している事業所及び車両出入口についてはこの限りではない。ただし、こ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。

0    50    100    200m

地区計画図 - 壁面の位置の制限 -

