

# 天沼、宮松町、東八幡一丁目地区に係る都市計画決定・変更素案（概要版）

図1 壁面の位置の制限

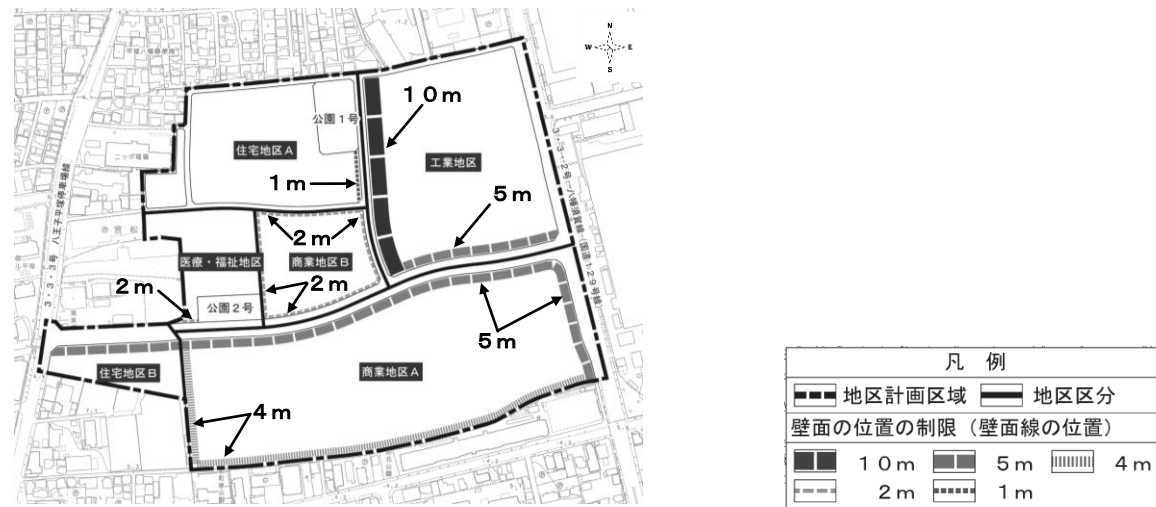


図2 壁面後退区域における工作物の設置の制限



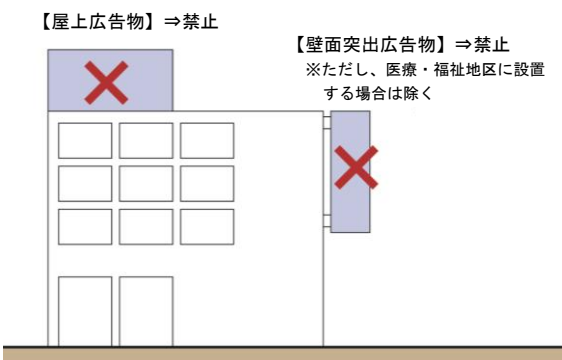
図3 建築物等の高さの最高限度



図4 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ＜主な制限内容＞
- ・平塚市景観計画に定める景観形成基準の遵守
  - ・屋外に設置する自動販売機の色々の規制
  - ・周辺の街並みとの調和に配慮した屋外広告物の配置やデザイン
  - ・本地区内の施設以外のための屋外広告物の設置禁止
  - ・屋上広告物の設置禁止（右図参照）
  - ・壁面突出広告物の設置禁止（右図参照）
  - ・ネオン照明、点滅照明、動光及び映像表示装置等の規制
- ※上記に定める制限の他に平塚市屋外広告物条例が適用されます。

図5 建築物の緑化率の最低限度



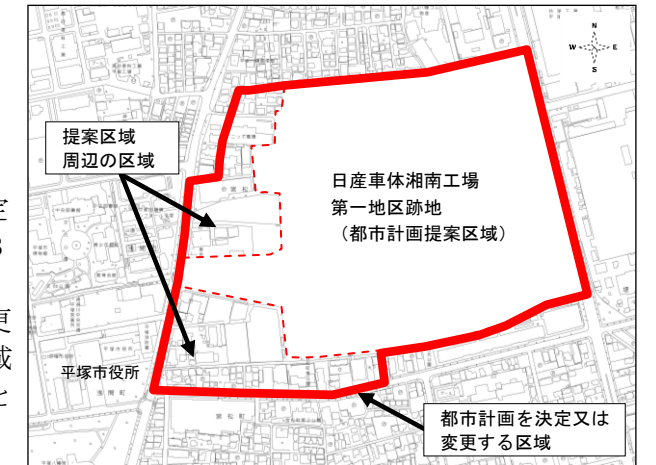
【問い合わせ先】平塚市 まちづくり政策部 まちづくり政策課 都市計画担当

〒254-8686 平塚市浅間町9番1号 電話0463-23-1111（内線2428、2429）

日産車体湘南工場第一地区跡地の都市計画の変更等に関する「都市計画提案」が、平成25年1月17日に日産車体株式会社から提出されました。

平塚市では、提案内容の説明会や縦覧により、市民の皆様のご意見を頂くとともに、総合的に評価を行った結果、「提案を一部修正したうえで、都市計画の決定又は変更を行う必要がある。」と判断し、平成26年3月26日に市の見解を公表しました。

このたび、都市計画提案区域に係る用途地域の変更等の手続きとともに、提案区域周辺の区域の用途地域の変更等につきまして、都市計画決定・変更素案をとりまとめました。



【都市計画を決定又は変更する区域位置図】

## 天沼・宮松町・東八幡一丁目地区に係る都市計画決定案件

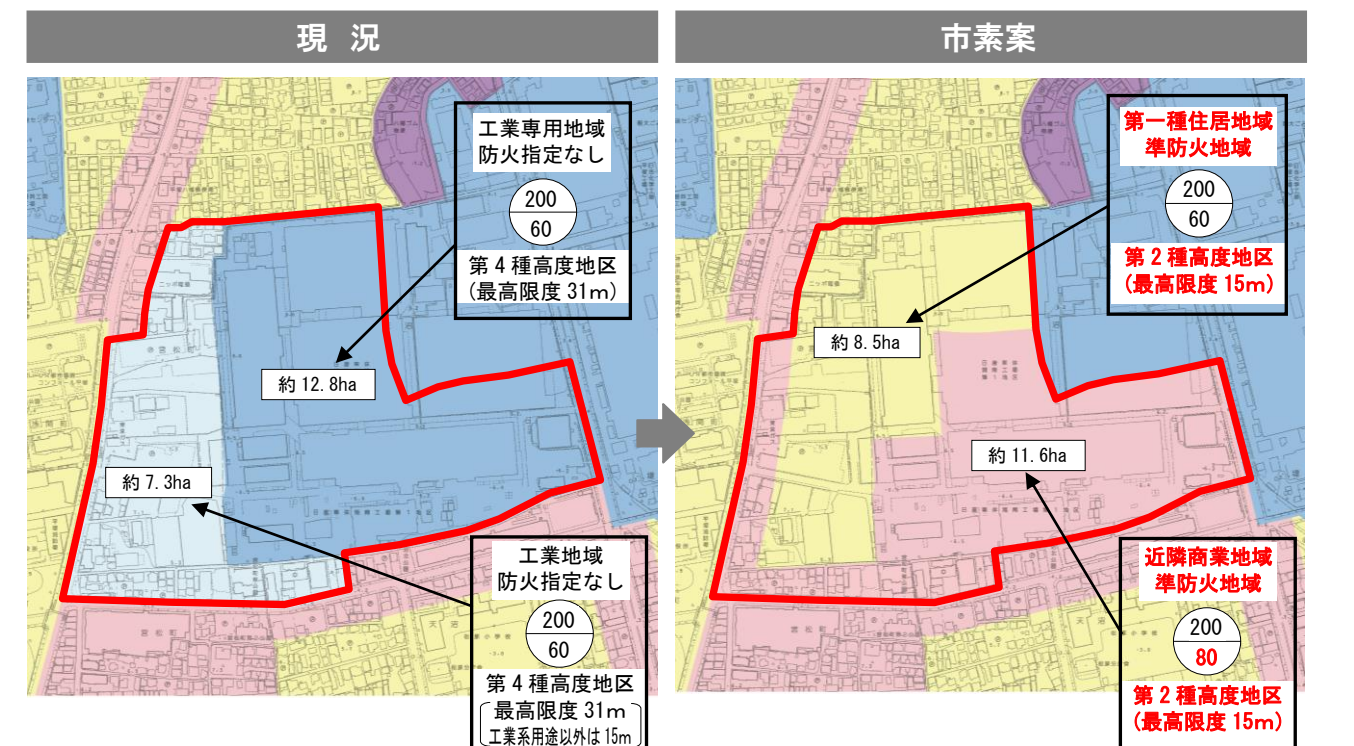
都市計画の種類	案件の名称	決定又は変更する面積	番号
地域地区	平塚都市計画用途地域の変更	約 20.1ha	①
	平塚都市計画高度地区の変更		
	平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更		
地区計画等	平塚都市計画地区計画の決定 天沼地区地区計画	約 18.9ha	②

## 都市計画の種類

### ① 地域地区＜用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更＞

良好な都市環境の形成に資する土地利用を図るため、上位計画、現況土地利用及び都市計画提案を踏まえた用途地域への変更を行います。

用途地域の変更に併せ、市の高度地区指定に係る基本方針による高度地区の変更と市の防火地域及び準防火地域の指定基準による防火地域及び準防火地域の変更を行います。



② 地区計画等＜地区計画の決定 天沼地区地区計画＞

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、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します。

■ 建築物等に関する事項

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
建築物等の用途の制限 (表 1)	○	○	○	○	○	○
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 (図 1)	○	○	○	○	○	○
壁面後退区域における工作物の設置の制限 (図 2)	—	○	○	○	○	○
建築物等の高さの最高限度 (図 3)	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 (図 4)	○	○	○	○	○	○
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。					
建築物の緑化率の最低限度 (図 5)	10%※1	20%	5%	5%	20%	20%※2

※1 建築物の敷地が 500㎡以上の場合にあっては平塚市まちづくり条例の基準による。

※2 都市計画決定の告示日の前日以前から操作している事業所については、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。

■ 地区区分



■ 地区施設



表 1 建築物等の用途の制限

[用途地域内の建築物の用途制限] 建てられる用途 …… ○ 建てられない用途 …… × ①、②、③、④、▲ …… 面積、階数等の制限あり [地区計画による建築物の用途制限] 建てられる用途 …… ■ 建てられない用途 …… □	第一種住居地域		近隣商業地域		工業専用地域		備考 ※住宅地区Bは西側の一部が近隣商業地域
	住宅地区 A	住宅地区 B※	商業地区 A	商業地区 B	住宅地区 B※	工業地区	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	④	
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの	×	×	×	○	○	×	
事務所等	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	○	○	○	
ホテル、旅館	▲	▲	▲	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	▲	▲	▲	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パティンニング練習場等	×	×	×	○	○	×	▲ 10,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	○	○	×	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	○	○	×	
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	○	○	×	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	
公共施設・病院・学校等	○	○	○	○	○	×	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	×	
図書館等	○	○	○	○	○	×	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	×	
診療所	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	
自動車教習所	▲	▲	▲	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独車庫 (附属車庫を除く)	▲	▲	▲	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫 (①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限)	③	③	③	○	○	○	③ 2階以下 ※地区計画で③に規制
倉庫業倉庫	×	×	×	○	○	○	
畜舎 (15㎡を超えるもの)	▲	▲	▲	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50㎡以下	○	○	○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	①	①	①	②	②	②	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	②	②	②	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	
自動車修理工場	①	①	①	③	③	③	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	②	②	②	○	○	○	② 3,000㎡以下
量が非常に少ない施設	×	×	×	○	○	○	
量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	
量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	
量が多い施設	×	×	×	×	×	×	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては、原則、都市計画決定が必要						