



平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針

令和元年（2019年）12月

平塚市





目 次

1 . 見直しの背景	1
2 . 見直しの必要性	1
3 . 指定状況と変更経緯	2
(1) 指定状況	2
(2) 変更経緯	3
4 . 基本となる計画と位置付け	5
(1) 基本となる計画	5
(2) 「見直し基本方針」の位置付け	5
5 . 平塚市都市マスタープラン(第2次)	6
6 . 見直しの基本的な考え方	9
7 . 見直しの視点	10
8 . 見直し対象地区	11
9 . 見直しにあたっての留意事項	12
10 . 見直しの進め方	13
◆用語解説	14

1. 見直しの背景

本市では、適切な住環境の保全や適正かつ合理的な土地利用の誘導を図り、秩序あるまちづくりを進めていくための基本的なルールとして、用途地域を始めとする都市計画制度(以下、「用途地域等」という。)を活用することにより、住居、商業、工業等の市街地の土地利用についての大枠を定め、建築物の用途や形態(容積率、建蔽率、高さ等)を規制・誘導しています。

用途地域については、昭和13年3月に指定し、昭和45年6月に区域区分を行って以降、市街化区域内において現在までに必要な見直し、変更を行ってきましたが、市街化区域全域を対象とした見直しは、平成8年以降20年以上行っておらず、近年の社会経済情勢の変化や平塚のまちづくりの進展などにより、将来的なまちづくりに係る様々な課題が顕在化する中、平成29年5月に都市計画法及び建築基準法が改正され、住居系用途地域の一類型として田園住居地域が新たに用途地域の種類に追加されました。

一方、平成23年8月に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」により都市計画法の一部が改正され、土地利用制度の根幹となる用途地域に係る都市計画決定権限が平成24年4月より神奈川県から平塚市に移譲されたことにより、これまで「都市計画運用指針」(国土交通省策定)及び「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(神奈川県策定)に基づき、神奈川県が指定してきた用途地域を市で指定できるようになり、引き続き「都市計画運用指針」に基づき用途地域とその他の都市計画制度をあわせて活用することで、本市の政策課題の解決に向けた土地利用制度の運用が可能となりました。

これらを踏まえ、「平塚市都市マスタープラン(第2次)」に掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現していくとともに、本市の用途地域等の指定に関する考え方を示し、用途地域等の都市計画制度の適切な運用を図るため「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」(以下、「指定方針及び指定基準」という。)を令和元年5月に策定しています。

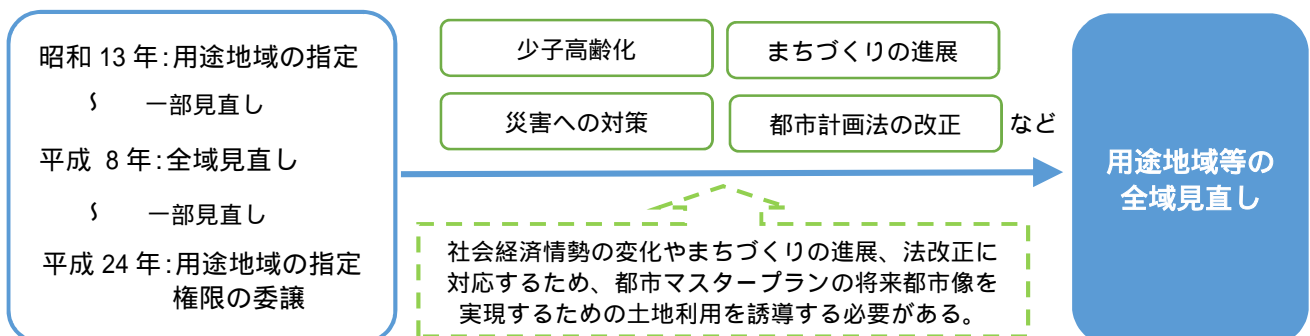
2. 見直しの必要性

市街化区域全域を対象とした用途地域等の見直しについては、平成8年から20年以上行っておらず、その間、人口減少や少子高齢化の進展などの社会経済情勢の変化や湘南新道の整備、ツインシティ大神地区の土地区画整理事業などのまちづくりの進展により、整備が進んだ幹線道路の沿道における土地利用の転換やまとまった範囲で住宅地化が進んだ工業地が見られるなど様々な課題が顕在化しています。

これらの課題と田園住居地域の創設などの度重なる都市計画法の改正等に対応し、「平塚市都市マスタープラン(第2次)」に掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現するため、市街化区域全域を対象とした用途地域等の見直しが必要となっています。

なお、見直しにあたっては、見直しに係る基本的な考え方や見直し対象となる区域を抽出するための考え方を事前に示す必要があるため、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」(以下、「見直し基本方針」という。)を策定します。

図1. 用途地域等の見直しの必要性



3. 指定状況と変更経緯

本市の用途地域等の指定状況及び変更経緯は、次のとおりです。

(1) 指定状況

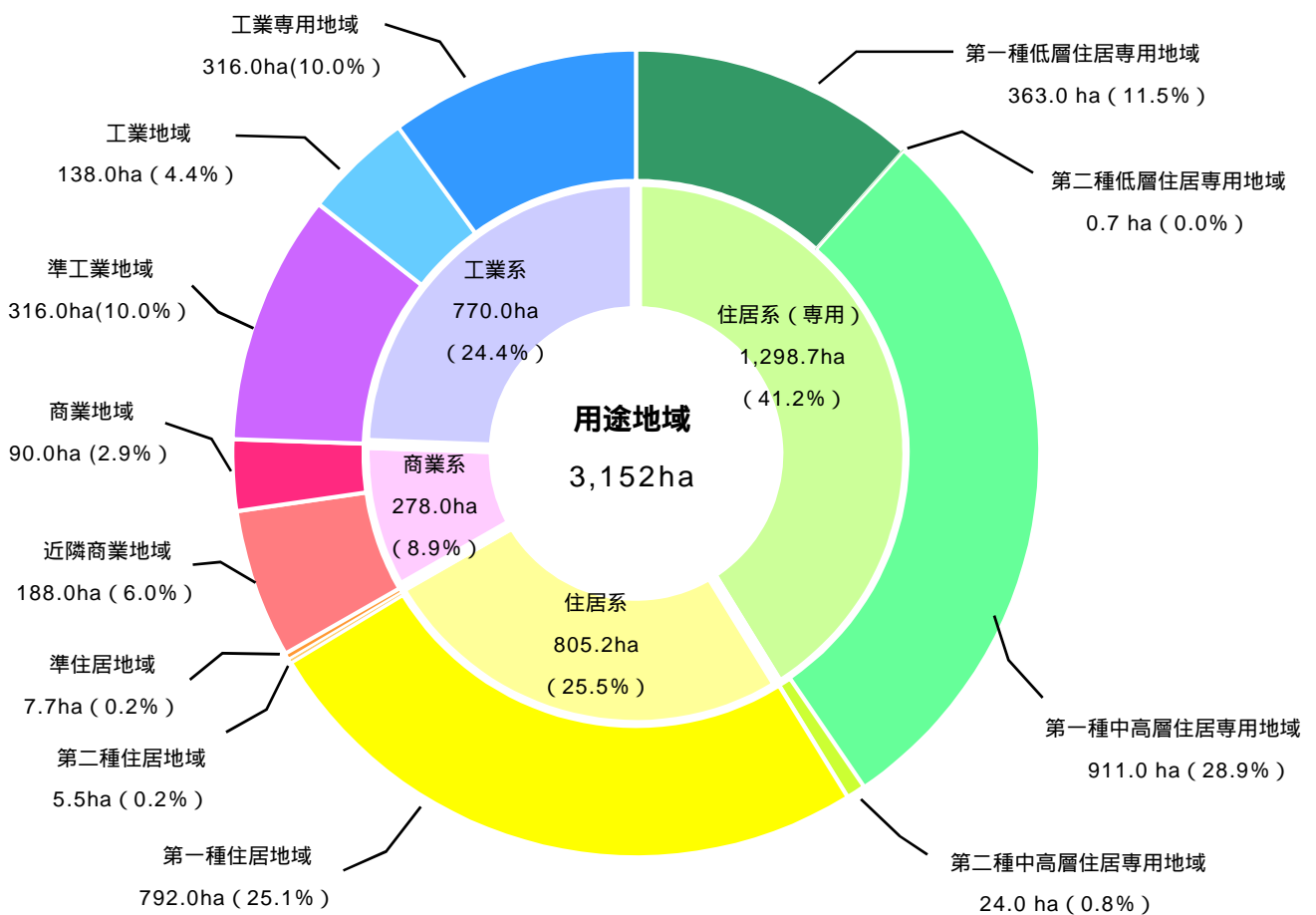
本市唯一の鉄道駅である平塚駅周辺については、商業系用途地域が広く指定されています。

本市の東を流れる相模川沿いや平塚駅から放射状に伸びる幹線道路のうち国道129号及び県道606号（大島明石）沿道には、工業系の用途地域が多く指定されており、その他の路線の沿道には、近隣商業地域や第一種住居地域などの用途地域が沿道型で指定されています。また、平塚駅以南の地域や鈴川、金目川周辺では、第一種中高層住居専用地域が主体となっており、市街化区域の縁辺や郊外の計画的な市街地には、第一種低層住居専用地域が指定されています。

高度地区については、建築物の高さの最高を31mとした第1種から第4種の高度地区が第一種・第二種低層住居専用地域を除く市街化区域全域に指定されています。

防火地域及び準防火地域については、商業地域に防火地域が指定されており、第一種中高層住居専用地域の一部及び第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域に準防火地域が指定されています。

図2. 用途地域別面積・割合（平成31年4月1日現在）



(2) 変更経緯

本市の用途地域は、昭和13年3月に指定されましたが、その後、戦災や市域の拡大、市街地の発展等による変更を行い、昭和45年6月の都市計画法の改正及び昭和46年1月の建築基準法の改正により、昭和48年12月に用途地域の種類が4種類から8種類に全面指定替えされ、その後、市街化区域の変更に伴う見直しを行ってきました。

平成5年6月には、社会経済情勢等の時代の変化に対応して都市計画法及び建築基準法の一部が改正され、用途地域が8種類から12種類へ細分化されたことを受け、平成8年5月に第二種住居地域を除く11種類の用途地域を指定しています。

近年では、天沼地区の都市計画提案を踏まえた用途地域等の変更やツインシティ大神地区の市街化区域への編入に伴う用途地域等の変更を行い、現在は12種類の用途地域(3,152ha)を指定しています。

表1. 用途地域等の変更経緯

年度	年月	用途地域等の変更経緯	変更内容
昭和48年	昭和48年12月	新用途地域へ移行	・4種類から8種類へ移行
昭和61年	昭和62年3月	用途地域の変更 高度地区の指定	・工業専用地域の拡大等 ・駅南側の一部に指定
平成5年	平成5年6月	都市計画法改正	・8種類から12種類へ改正
平成8年	平成8年5月 平成9年3月	新用途地域へ移行 第4回線引き見直し	・第二種住居地域以外の11種類を指定
平成9年	平成10年3月	平塚市都市マスタープラン策定	
平成13年	平成13年11月	第5回線引き見直し	
平成15年	平成16年3月	真田地区・土地区画整理事業による変更	・地区の一部変更
平成18年	平成18年12月	真田北金目地区・土地区画整理事業による変更	・地区の一部変更
平成20年	平成20年9月 平成20年10月	高度地区の拡大 平塚市都市マスタープラン(第2次)策定	・市街化区域全域への拡大
平成21年	平成22年3月	第6回線引き見直し	
平成24年	平成24年4月	用途地域の指定権限が県から市へ移譲	
平成26年	平成26年9月	天沼地区・都市計画提案による変更	・一部変更
平成27年	平成27年8月	ツインシティ大神地区の市街化区域編入に伴う変更	・一部変更(12種類を指定)
平成28年	平成28年11月	第7回線引き見直し	
平成29年	平成29年5月 平成29年10月	都市計画法改正 平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂	・田園住居地域追加(13種類)
令和元年	令和元年5月	指定方針及び指定基準の策定	

表中の太字は市街化区域全域を対象とした変更を示しています。

平塚都市計画総括図

1:15,000

平成三十年三月



この図面は平成29年12月現在のものであり、基本区域の増減を示すものでずので、詳細は必ずしも最新図面とご照会ください。

凡例
都市計画区域(行政区域)

区域別	面積
市街化区域	約3,152ha
市街化調整区域	約6,638ha
合計	約9,790ha

名称	面積	告示年月日	告示番号	凡例
日向町地区計画	約35.7ha	平成8年5月10日	平塚市告示第96号	[Symbol]
真田地区計画	約12.4ha	平成16年3月5日	平塚市告示第82号	
五領ヶ台地区計画	約37.5ha	平成19年7月20日	平塚市告示第249号	
東豊田地区計画	約22.3ha	平成10年1月16日	平塚市告示第255号	
富士見町地区計画	約11.4ha	平成17年11月29日	平塚市告示第392号	
真田・北倉地区地区計画	約268.7ha	平成26年12月17日	平塚市告示第329号	
天沼地区計画	約18.8ha	平成26年9月5日	平塚市告示第329号	
フインテック大塚地区地区計画	約68.8ha	平成27年8月28日	平塚市告示第317号	

名称	面積	告示年月日	告示番号	凡例
高田土地区画整理促進区域	約12.7ha	平成6年4月1日	平塚市告示第89号	[Symbol]
高田特定土地区画整理事業	約12.7ha	平成6年4月1日	平塚市告示第91号	
フインテック大塚地区土地区画整理事業	約68.8ha	平成27年8月28日	平塚市告示第316号	

番号	路線名	告示年月日	告示番号
1.4.1	新井街道	3.4.7	平塚市告示第100号
3.2.1	東大宮街道	3.4.8	平塚市告示第101号
3.2.2	中央通り	3.4.9	平塚市告示第102号
3.3.1	平塚駅前通り	3.4.10	平塚市告示第103号
3.3.2	八幡町通り	3.5.1	平塚市告示第104号
3.3.3	大塚通り	3.5.2	平塚市告示第105号
3.3.4	東大塚通り	3.5.3	平塚市告示第106号
3.3.5	南大塚通り	3.5.4	平塚市告示第107号
3.3.6	西大塚通り	3.5.5	平塚市告示第108号
3.3.7	北大塚通り	3.5.6	平塚市告示第109号
3.3.8	東大塚通り	3.5.7	平塚市告示第110号
3.3.9	西大塚通り	3.5.8	平塚市告示第111号
3.4.1	大塚通り	3.5.9	平塚市告示第112号
3.4.2	大塚通り	3.5.10	平塚市告示第113号
3.4.3	大塚通り	3.5.11	平塚市告示第114号
3.4.4	大塚通り	3.5.12	平塚市告示第115号
3.4.5	大塚通り	3.5.13	平塚市告示第116号
3.4.6	大塚通り	3.5.14	平塚市告示第117号

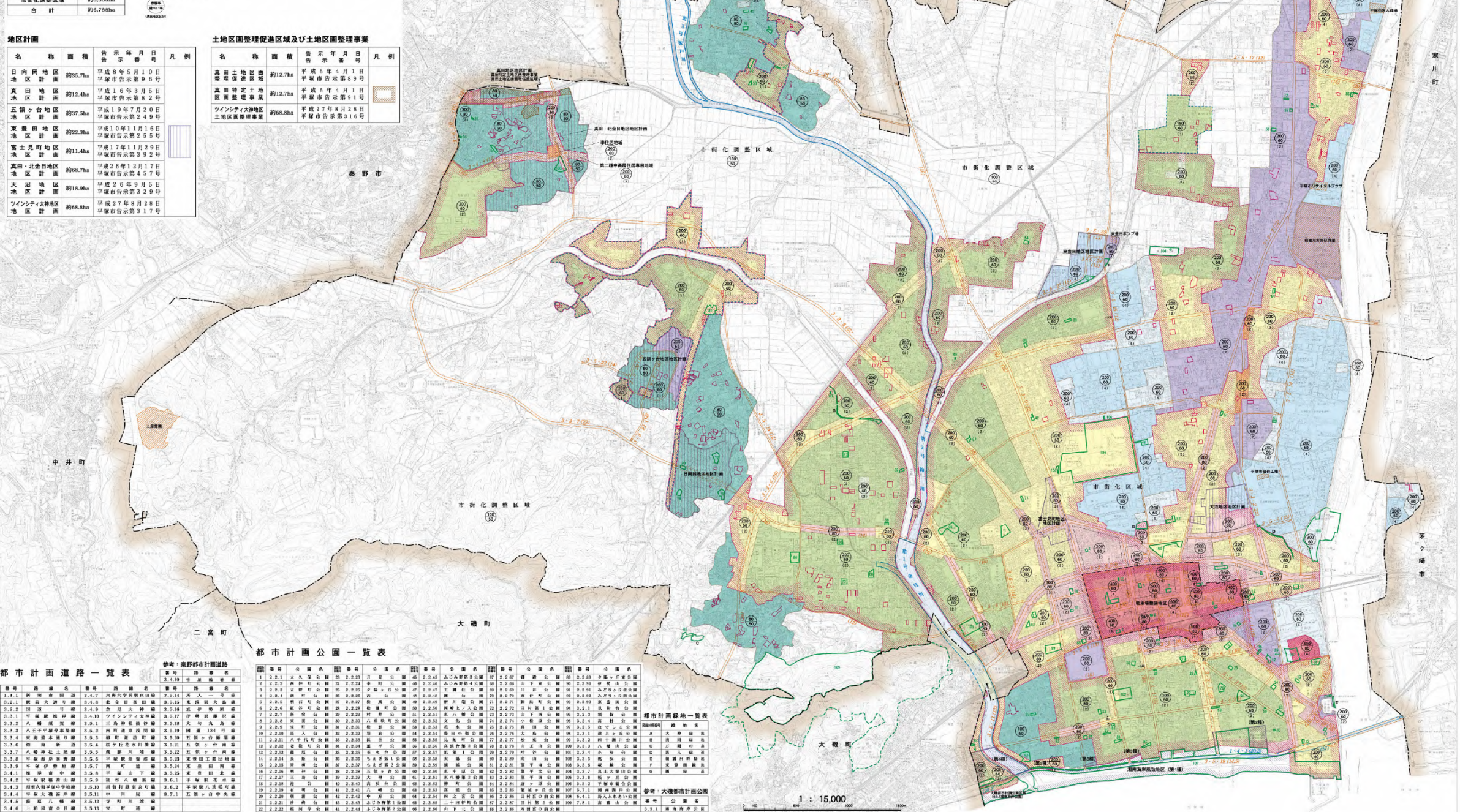
番号	公園名	面積	告示年月日	告示番号
1.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
2.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
3.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
4.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
5.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
6.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
7.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
8.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
9.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
10.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
11.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
12.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
13.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
14.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
15.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
16.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
17.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
18.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
19.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
20.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
21.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
22.1	大塚公園	2.2	平成28年12月1日	平塚市告示第378号

用途地域	面積	告示年月日	告示番号
第一種低層住居専用地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
第二種低層住居専用地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
第一種中高層住居専用地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
第二種中高層住居専用地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
第一種住居地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
第二種住居地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
近隣商業地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
商業地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
準工業地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
工業地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
工業専用地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
合計	約1,908ha		

地区区分	面積	告示年月日	告示番号
防火地域	約90ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
準防火地域	約1,908ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
海浜地域	約79.7ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
海岸地域	約3.9ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
地盤危険地区	約12.6ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
駐車場整備地区	約40.7ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
生産緑地地区	約42.3ha	平成28年12月1日	平塚市告示第378号

地区区分	面積	用途地域および凡例	告示年月日	告示番号
第1種高度地区(高度1.2m)	約172ha	第1種中高層住居専用地域及び第1種住居地域(一部を除く)の区域	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
第2種高度地区(高度1.5m)	約2,018ha	第1種住居地域(一部を除く)の区域、第2種中高層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域(一部を除く)の区域、近隣商業地域(一部を除く)、準工業地域	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
第3種高度地区(高度2.0m)	約54ha	近隣商業地域(一部を除く)	平成28年12月1日	平塚市告示第378号
第4種高度地区(高度3.0m)	約54ha	商業地域、工業地域、工業専用地域	平成28年12月1日	平塚市告示第378号

施設種類	凡例
都市計画道路(自動車専用道路)	[Symbol]
都市計画公園	[Symbol]
都市計画緑地	[Symbol]
都市計画河川	[Symbol]
下水ポンプ場	[Symbol]
処理場	[Symbol]
ごみ処理場	[Symbol]
火葬場	[Symbol]
墓地	[Symbol]



平塚市 1:15,000

4. 基本となる計画と位置付け

用途地域 等の見直しは、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」に掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現し、都市の健全な発展を誘導するため、良好な居住環境の保全や景観、風致の維持形成等、これまでに形成されてきた空間に一定の価値を与え、将来にわたって担保するとともに、都市機能 を適切に誘導することを目的とします。

なお、見直しにあたっては、次の事項を踏まえるものとします。

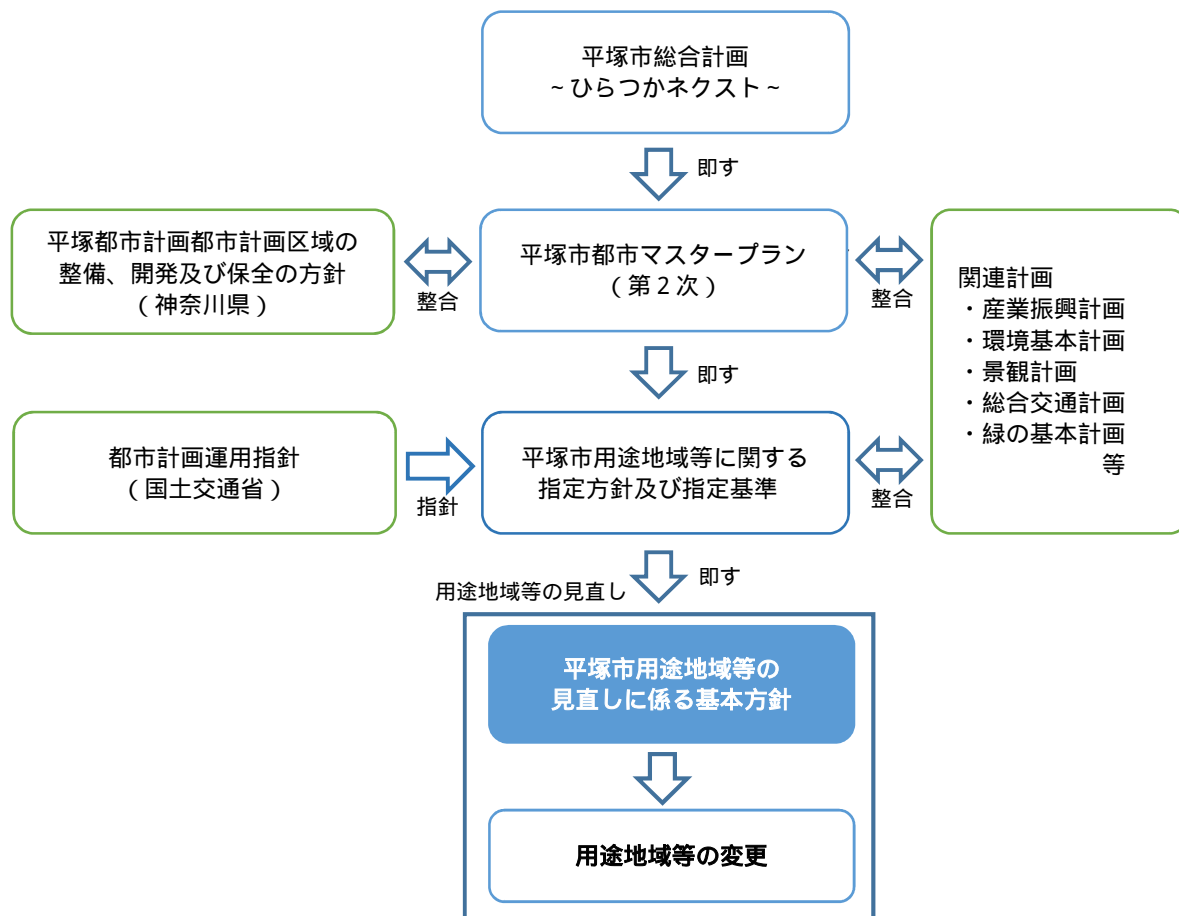
(1) 基本となる計画

「平塚市総合計画～ひらつかネクスト～」に即した「平塚市都市マスタープラン（第2次）」に示される将来都市像及び土地利用の配置方針を基本としつつ、関連計画との整合に留意します。

(2) 「見直し基本方針」の位置付け

「見直し基本方針」は、平塚市都市マスタープラン（第2次）に掲げるまちづくりの目標と将来都市像の実現に向け、土地利用の配置方針、各地域のまちづくり方針及び地域生活圏 の形成等を踏まえるとともに、「都市計画運用指針」（国土交通省策定）及び「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（神奈川県策定）と整合を図り、用途地域等の指定を行う際の基準として策定した「指定方針及び指定基準」に即し、用途地域等を見直す際の基本的な考え方を示すものです。

図3. 見直し基本方針の位置付け



5. 平塚市都市マスタープラン（第2次）

本市では、「豊かな自然に包まれて 人とまちが織りなす 湘南のサステイナブルシティ ひらつか」を将来都市像として、平成20年10月に策定した「平塚市都市マスタープラン（第2次）」及びその後の少子高齢化や人口減少などの社会情勢の変化に対応するため、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」を補完するものとして策定した、「平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊」に基づき、令和9年度を目標年次としてまちづくりを進めています。

「平塚市都市マスタープラン（第2次）」の概要は、次のとおりです。

位置付けと役割

位置付け

- ・都市計画法第18条の2の規定に基づき定められる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」

役割

- ・市民と市が共有するプランであり、協働でまちづくりを進めるための指針
- ・総合計画をまちづくりの面から具体化するプラン
- ・都市計画やまちづくり施策を効率的かつ効果的にすすめるための指針

まちづくりの目標と将来都市像

「平塚市都市マスタープラン（第2次）」では、本市を「住み・働き・楽しむ場である都市」とし、将来も持続的に発展するという視点から【まちづくりの目標】と【将来都市像】を設定しています。

- ・【まちづくりの目標】は、本市を「住み・働き・楽しむ場である都市」とし、「安心できる暮らし」、「活力ある産業」、「心豊かなふれあい」のある、魅力あるまちづくりの視点から設定しています。
- ・【将来都市像】は、平塚市の特徴である「豊かな自然」が将来も美しくあり続け、人とまちにより織りなされる“湘南のひらつか”が、活力とにぎわいにあふれ、発展が持続的であるという視点から設定しています。

図4. まちづくりの目標と将来都市像

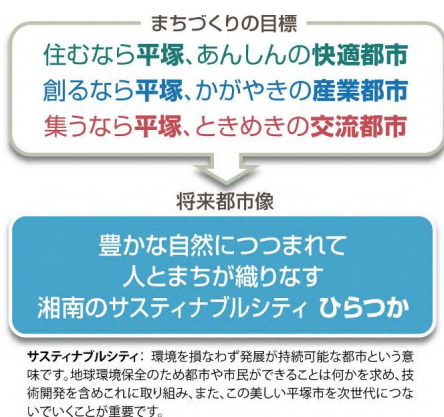
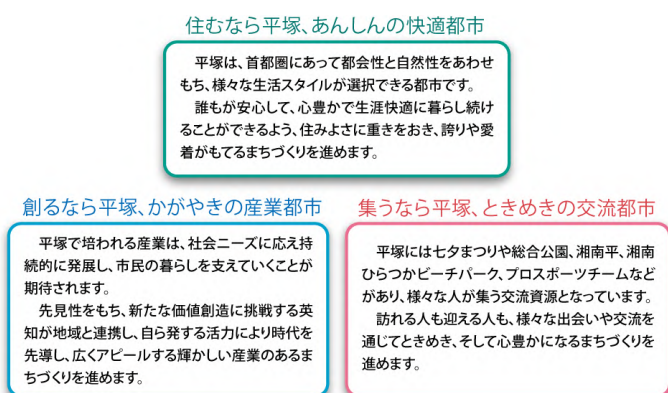


図5. 「まちづくりの目標」の内容



（平塚市都市マスタープラン（第2次）より抜粋）

将来都市構造

「平塚市都市マスタープラン（第2次）」では、2核1地域を形成し、いかすこととし、本市の将来都市構造を次のとおり示しています。

基本構造の方向性

南の核：平塚駅周辺を「南の核」とし、商業・業務、文化と居住との共存を進め、中心市街地の魅力づくり、にぎわいづくりをめざします。

北の核：神奈川県土の南のゲートとして計画されているツインシティを本市の「北の核」とし、新幹線新駅や広域自動車道へのアクセス性をいかしたまちづくりをめざします。

西部地域：本市の西部に広がる地域は、次世代につなぐ貴重な里山として保全し活性化します。また、環境や自然をテーマに教育、交流、レクリエーション機能の場づくりなどを進めます。地域の活性化に資する土地利用に努めます。

基本土地利用の方向性

商業・業務系市街地：南の核周辺を「商業・業務系市街地」とします。

住居系市街地：おおむねJR東海道新幹線より南側の既成市街地や進行市街地と、西部地域の新市街地を「住居系市街地」とします。

工業・産業系市街地：相模川沿岸地域や平塚市総合公園北側の東浅間大島線沿道などを「工業・産業系市街地」とします。

集落地・農地・自然系用地：市街化調整区域の優良な農地及び集落地、平塚海岸、水辺、西部丘陵地のみどりを「集落地・農地・自然系用地」とします。

ツインシティ大神地区：さがみ縦貫道路の開通の効果を市内で享受するため、ツインシティ（大神地区）に新たな核となる産業系を主体とした土地利用を配置します。

良好な水辺の環境と調和したゾーン：平塚海岸や相模川、金目川水系の豊かな自然は、「良好な水辺の環境と調和したゾーン」とします。

豊かな自然をいかしたゾーン：高麗山から湘南平周辺、さらに西へと連なる丘陵は、「豊かな自然をいかしたゾーン」とします。

図6. 将来都市構造図

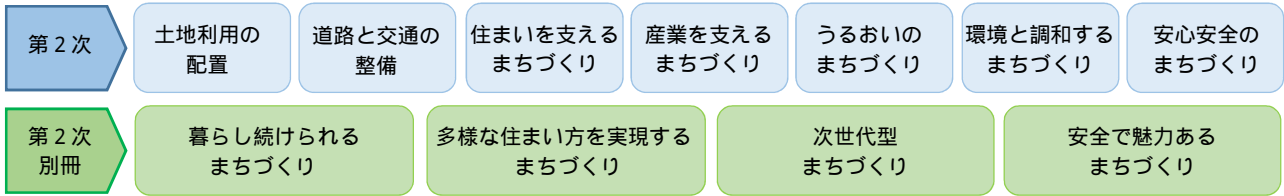


(平塚市都市マスタープラン（第2次）より抜粋)

分野別の方針

「平塚市都市マスタープラン（第2次）」における「分野別の方針」では、将来の都市の姿と将来都市構造を実現するため、まちづくりに関わる7つの分野を設定し、分野ごとに方針を示しています。

また、「平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊」において、4項目からなる「ひらつかの魅力を高めるまちづくり方針」により分野別の方針を補完しています。



土地利用の配置方針

低層住宅地や中高層住宅地など、住宅地における災害に強い良好な居住環境を形成します。

商業・業務地や近隣商業地などでは、魅力ある中心市街地の形成や地域生活を支える諸機能の適正配置に努めます。

工業地や研究・流通業務地の産業系用地では、産業機能の保全と拡充に努めます。

集落地・農地の良好な環境と生産活動の維持及び保全に努めます。

丘陵地や海・川など、緑地・自然系用地では、豊かな自然の保全と活性化に努めます。

暮らし続けられるまちづくりの方針

本市の基本構造である「2核1地域」と既存の地域生活圏をいかし、中心市街地だけでなく、各地域の地域生活圏への機能集積を図ることにより多極的に諸機能を分散させたコンパクトシティをめざします。

自立的な地域生活圏の形成のために、まちの成り立ちや既存の機能集積などを考慮しながら、地域生活圏ごとに都市機能を誘導すべき拠点を諸機能集積地区とし、公共施設の最適化を進めるとともに、それぞれの地域特性に応じた機能の誘導・集積を進め、相互に役割を補完しながら、市全体として都市機能の維持をめざします。また、公共交通の利用の促進等により、生活圏間の移動環境を向上させることでコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成をめざします。

図7 .コンパクトシティ・プラス・ネットワークのイメージ

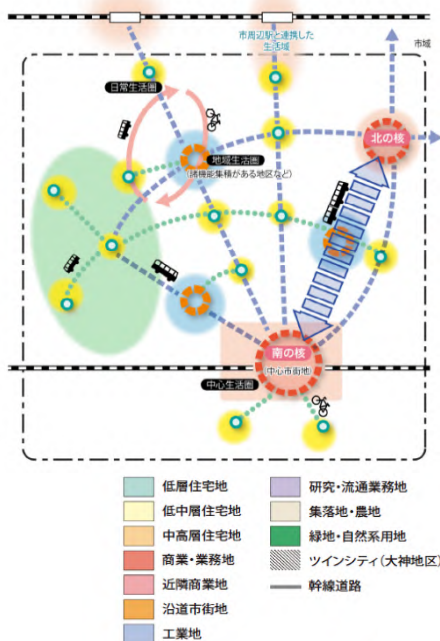


図8 .土地利用の配置方針図



(平塚市都市マスタープラン(第2次)より抜粋)

6. 見直しの基本的な考え方

用途地域等の都市計画制度は、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」に掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現するとともに、秩序あるまちづくりを進めるためのルールとして定めるものです。

そのため、用途地域等の見直しについては、上位計画の見直しにより将来都市像に変更が生じた場合や土地利用の動向、公共施設の整備状況等を把握し、都市計画上の課題を踏まえ、「指定方針及び指定基準」に基づき、次のような場合に検討するものとします。

1) 上位計画の改訂

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や都市マスタープラン等の変更に応じて計画的な土地利用の変更を図る場合

2) 土地利用動向への対応

各用途地域において、主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、将来都市像と異なった土地利用が進展している区域等で、その土地利用に対応することが妥当と考えられる場合

3) 面整備事業 や都市基盤 施設整備への対応

土地区画整理事業等の市街地整備事業 や道路等の都市基盤施設の計画や事業の進捗に伴い、用途地域等を変更することが妥当と考えられる場合

4) 歩いて暮らせる地域生活圏 の実現

高齢化や人口減少社会の進展に対応して、徒歩圏等の一定の区域において商業や医療、福祉施設等の生活利便施設の整備または更新を誘導するため、建築できる用途の範囲や密度等の見直しを図ることが必要と考えられる場合

7. 見直しの視点

用途地域 等の見直しにあたっては、都市を取巻く人口や交通等の現状と課題を踏まえるとともに、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」に掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現するため、これまでのまちづくりの進捗とこれからのまちづくりを整理し、今回の用途地域等の見直しで対応すべき項目を抽出し、適正な土地利用を誘導するための見直しの視点を、次のとおり設定します。



8. 見直し対象地区

「7. 見直しの視点」に示した5つの視点を踏まえ、次のとおり見直し対象となる区域を抽出するための考え方を整理した見直し対象地区を設定します。

用途地域 等の見直しにあたっては、この見直し対象地区ごとに土地利用の現況や動向、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」等の計画との整合を検証し、検討するものとします。

また、用途地域の変更に伴い、連動する「防火地域及び準防火地域」及び「高度地区」などの変更を行う場合は、現在の居住環境の維持・保全に配慮し、安易な規制緩和にならないよう必要に応じて地区計画 等を有効に活用するものとします。

見直し対象地区

1 都市計画上の位置付けや政策的な課題に対応を要する地区

ア 南北都市軸等の幹線道路の沿道地域

（例：国道129号と湘南新道の交差点周辺や沿道地域 など）

イ 地域生活圏 の形成に向けて生活利便施設が不足する地域

（例：コンビニやスーパーマーケットなどの日常生活に必要な店舗等が不足している地域 など）

2 土地利用の現況・動向から対応を要する地区

ア まとまった範囲で住宅地化が進んでいる工業地や商業地等、土地利用の転換が顕著な地域もしくは促進すべき地域

（例：国道129号沿いの工業地において、住宅地化が進んでいる地域や中心市街地の縁辺の商業地において、住宅地化が進んでいる地域 など）

イ 都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域

3 公共施設の最適化 の視点から対応を要する地区

ア 平塚市総合公園、馬入ふれあい公園、平塚競輪場等の公共施設及びその周辺の地域

4 用途地域等の区域の境界等で課題のある箇所

ア 地形地物等の変化のある箇所

イ これまで境界等で課題のあった箇所

9. 見直しにあたっての留意事項

用途地域 等の見直しにあたっては、これまでの指定経緯の尊重、形態規制の連続性の確保、適切な規制緩和と強化、都市計画と建築行政等の連携などについて、「指定方針及び指定基準」に基づき、次のとおり留意します。

また、見直しにあたっては、地域住民の意向に十分配慮するものとします。

- 1) 地区の都市計画上の位置付け、土地利用の状況、道路等の基盤整備の状況、区域の配置(隣接条件)や規模について、「指定方針及び指定基準」に即し、転換すべき適正な用途地域等を検討評価するものとします。
- 2) 用途地域の種類の変更を行う場合には、原則として、大幅な規制内容の変更を行うことを避けるものとします。
 - ア 用途地域の規制内容が緩和される方向の変更に際しては、高度利用等の緩和の内容に見合った計画的な基盤整備の担保等について、慎重な検討を行うこととします。
 - イ 用途地域の規制内容が強化される方向の変更に際しては、不適格建築物の存在に特段の配慮をするものとします。
- 3) 規制内容を緩和する用途地域の種類の変更を行う場合には、建築物の用途、形態、密度の緩和に見合った基盤施設の整備等、良好な市街地環境が保全、形成されるよう、地区計画等を併せて定めることに特段の配慮をするものとします。
- 4) 環境基本法に基づく環境基準等が、用途地域に連携して決定されることを鑑み、当該環境基準等に十分配慮するものとします。

また、幹線道路沿道等の騒音や工場等と住宅が隣接する区域における生活環境と操業環境の保全に配慮するものとします。

 - ア 主要幹線道路等の沿道、新幹線等鉄道の沿線の騒音が著しい区域又は著しくなると予想される区域については、住居系用途地域を新たに定めることを可能な限り避けることとし、やむを得ず定める場合は、対象区域の生活環境が保全されるよう、地域の実情に応じた地区計画等を併せて定めることに努めるものとします。
 - イ 工場、事業場等に適用される神奈川県生活環境の保全等に関する条例に基づく規制基準等を勘案し、居住環境、操業環境相互の保全に十分配慮するものとします。

10. 見直しの進め方

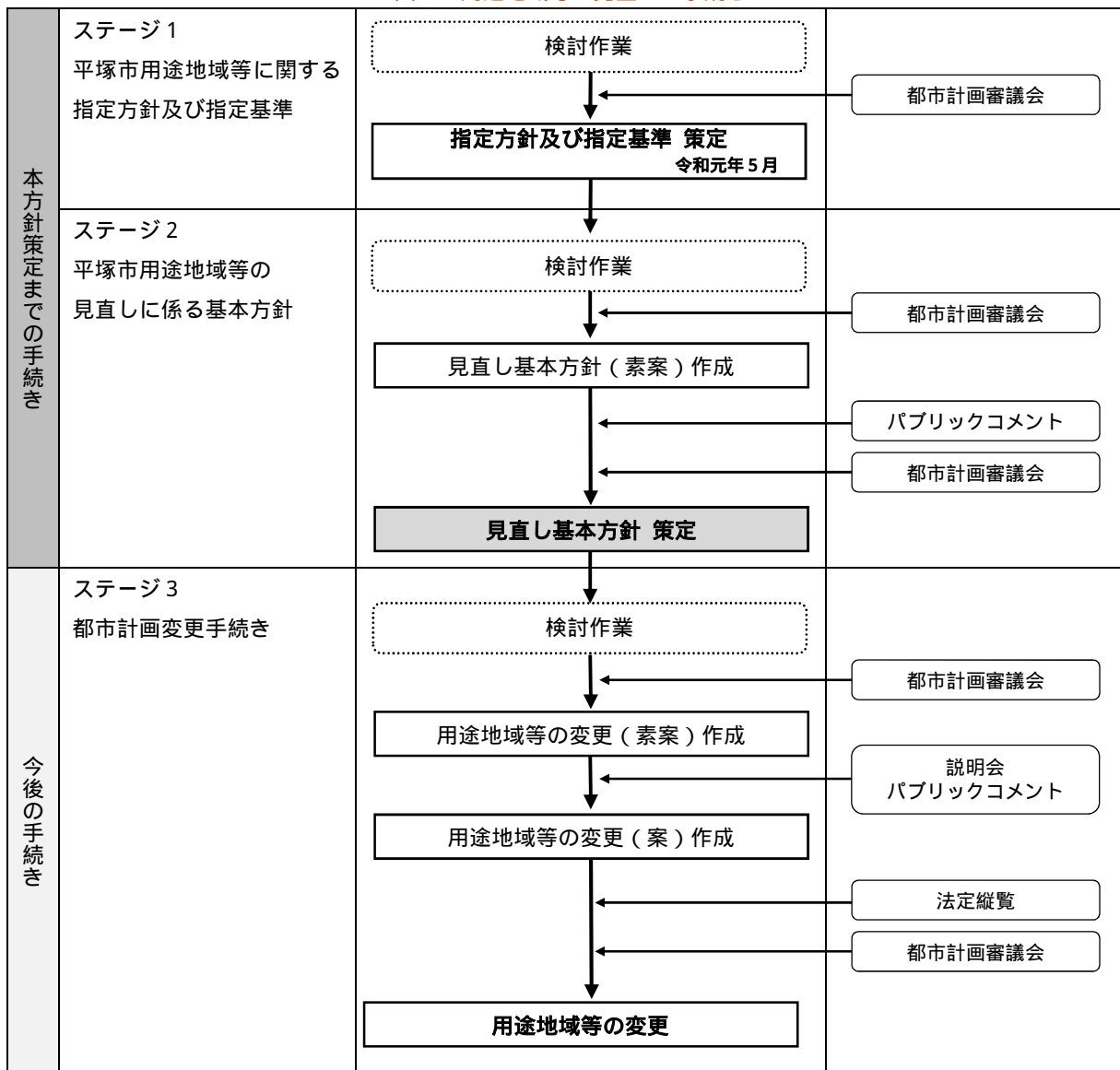
用途地域 等の見直しの進め方は、次のとおりです。

「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準 の策定（ステージ1）」、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針の策定（ステージ2）」、「都市計画変更手続き（ステージ3）」の3つの段階を追って進めるものとします。

今後は、本方針に基づき、見直し対象となる区域を明確にした用途地域等の変更（案）を作成します。

その後、法定縦覧や都市計画審議会への諮問等の手続きを経て、用途地域等の都市計画変更を進めていきます。

図9. 用途地域等の見直しの手続き



【あ行】

空家等

使用されていない建築物だけでなく、建築物に付属する工作物や立木、土地に定着するもの等も含む。

【か行】

既成市街地

平塚駅からおおむね1 km ~ 4 km圏にあたり、ほぼ宅地化している地域。

公共施設の最適化

時代に応じた持続可能な公共施設のあり方を目指して、公共施設の質、量、コスト等の見直しを行うこと。

交通結節点

スーパーや診療所、バス停などの交通施設など、生活に必要なサービス機能がまとまって立地し、公共交通の乗り換えのできる地区のこと。

高度地区

都市計画法によって建築物の高さの最高限度または、最低限度が定められている地区のこと。

コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

病院やスーパーなど生活利便施設が歩いて行ける範囲にまとまった拠点を地域ごとに形成し、各拠点に公共交通などで誰もが簡単にアクセスすることができる都市の構造。

【さ行】

市街化区域

都市計画法に基づき指定された既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域。

市街地整備事業

土地の造成や公共施設の新設、変更などを行うことにより、土地の利用価値や防災機能の向上が図られる事業のことで、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがある。

諸機能集積地区

スーパーや診療所、バス停などの交通施設など生活に必要なサービス機能がまとまって立地している地区。

進行市街地

平塚駅からおおむね4 km ~ 5 km圏あたり、既成市街地の周辺に位置し、宅地の間にまだ農地が幾分みられる地域。

新市街地

土地区画整理事業により計画的な道路整備や宅地造成が進んでいる地域。

生活圏

買物・医療・通勤・通学などを行う地域のこと。機能の集積度合いに応じて、日常生活圏、地域生活圏、中心生活圏に分けている。なお、都市マスタープラン（第2次）ではこれら3つを含めて、生活圏という。

線引き見直し

おおむね10年後の将来人口予測のもと、「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」を定めるとともに、無秩序な市街化を防止するため、都市を積極的に市街地として整備する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に区分すること。なお、神奈川県ではおおむね5年ごとに線引き見直しを行っている。

【た行】

地域生活圏

スーパーや診療所などが立地する範囲のこと。

地域公共交通

公共交通が不便な地域に対し、路線バスを補完し地域のニーズを満たす公共交通のこと。

地域防災力

自助、共助の効果的な組み合わせによる、地域の持つ防災能力のこと。

都市機能

商業や医療、福祉、公共施設などの生活や経済活動に必要な機能のこと。

都市計画運用指針

国として都市政策を進めるうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいか、また、各都市計画制度がどのような考え方で運用されることを想定しているかなどを示すために、国土交通省により策定されている指針。

土地地区画整理事業

土地地区画整理法に基づき、土地所有者などから土地の一部を提供してもらい、道路や公園など新たな公共用地として活用し、整然とした市街地を形成することにより居住環境などの向上を図るもの。

地区計画

都市計画法に基づき、地区レベルのまちづくりの要請に応え、住民生活に結びついた地区を単位として、建物の用途や容積率、高さ、道路、公園などの配置などについて地区の特性に応じてきめ細かく定め、良好なまちづくりを進める制度のこと。

田園住居地域

平成29年の都市計画法の改正により追加された用途地域で、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付けられる、住居系用途地域の一類型。

都市基盤

都市基盤とは、道路、鉄道など交通や河川を含め、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などライフラインや学校、病院、公園などの公共施設のことで都市の生活を支える基盤となるものこと。

【は行】

平塚市用途地域等に関する指定方針及指定基準

用途地域や高度地区、防火地域及び準防火地域などの都市計画制度の運用に係る本市の考え方を示すもの。

平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画法によって神奈川県が策定する計画で、おおむね10年後の人口や産業などの見通しを勘案して広域的、中長期的な視点に立った都市の将来像などを定め、実現に向けた方針を示すもの。

防火地域及び準防火地域

都市計画法によって市街地における火災の延焼等の危険を防ぎ、災害に強い都市をつくるために、建築物を構造面から規制している地域のこと。

【ま行】

面整備事業

道路や河川の下水道のみの整備とは異なり、道路を含め土地の造成や公共施設の新設等を広範囲に行う事業で、市街地整備事業などがある。

【や行】

用途地域

都市計画法によって建物用途の混在を防ぐことを目的として定めるもの。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など13種類がある。

平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針

平塚市まちづくり政策部まちづくり政策課

〒254-8686 神奈川県平塚市浅間町9番1号

電話 0463-21-8781 (ダイヤルイン)

E-mail machi-s@city.hiratsuka.kanagawa.jp

H P <http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/>

