

平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針【概要版】

令和元年12月

本市の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。）について、人口減少等の社会経済情勢の変化やまちづくりの進展により顕在化している課題と都市計画法の改正に対応する見直しを行うため、基本的な考え方などをまとめた「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を作成しました。

1. 見直しの背景 2. 見直しの必要性【方針P1】

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、用途地域等を活用しています。

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年以上行っていません。

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るため、これらの課題に対応した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。

3. 指定状況と変更経緯【方針P2】

(1) 指定状況

平塚駅周辺は、商業系用途地域が指定されています。相模川沿いや国道129号沿線には、工業系用途地域が多く指定されており、その他の路線沿線には、近隣商業地域等の用途地域が指定されています。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います。

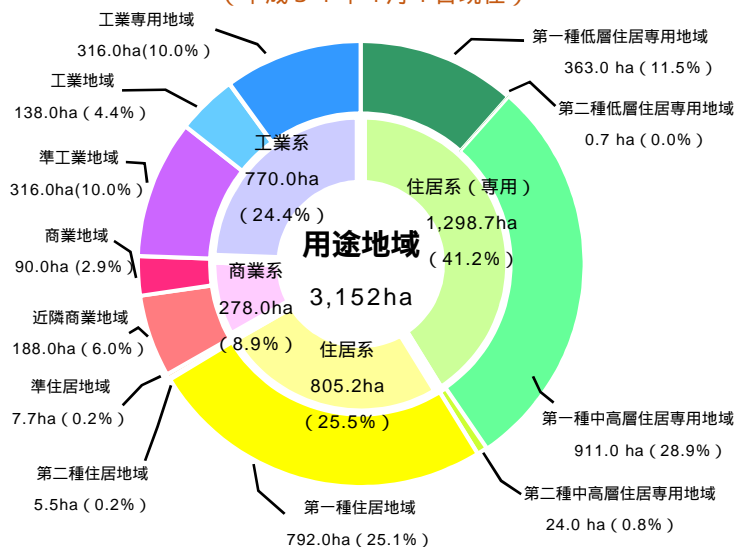
(2) 変更経緯

本市の用途地域は、昭和13年に指定されました。昭和48年には、4種類から8種類に全面指定替えされ、その後は、市街化区域の変更に伴う見直しを行ってきました。

平成8年には、8種類から11種類に全面指定替えされ、現在は12種類の用途地域を指定しています。

図1. 用途地域別面積・割合

(平成31年4月1日現在)



4. 基本となる計画と位置付け【方針P5】

(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）」に示す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) 「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」の位置付け

「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」は、「都市計画運用指針」（国土交通省）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）等と整合を図り、用途地域等の指定を行う際の基準となる「平塚市用途地域等に関する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。

5. 平塚市都市マスタープラン（第2次）【方針P6】

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ィナブルシティ 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）」及びそれを補完する「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）」では、本市の基本構造の方向性として、平塚駅周辺を「南の核」、ツインシティを「北の核」とし、本市の西部に広がる地域とともに2核1地域を形成し、いかすこととしています。

図2. 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）

6. 見直しの基本的な考え方【方針P9】

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、「平塚市用途地域等に関する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。

見直しの基本的な考え方

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

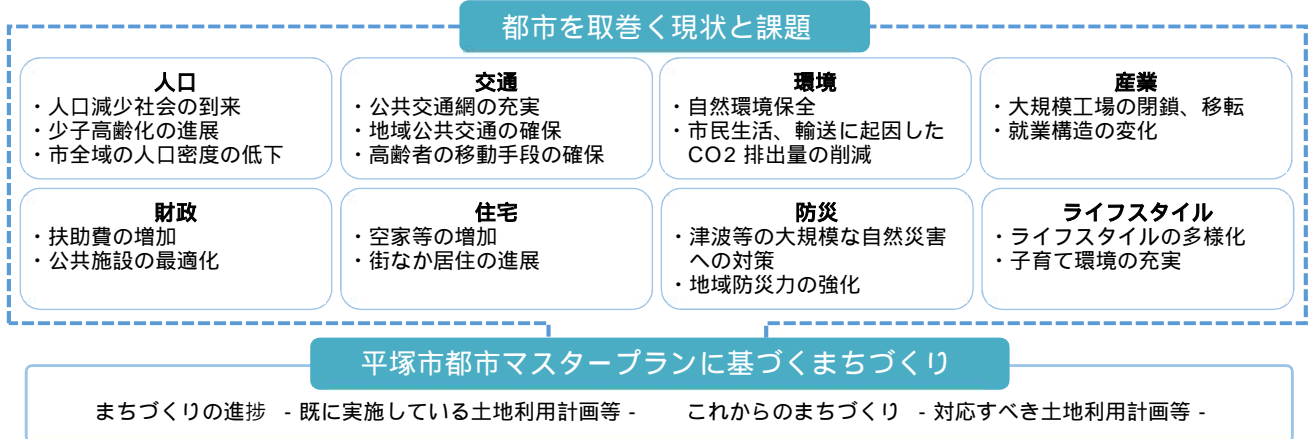
4) 歩いて暮らせる地域生活圏の実現

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 【方針P10】

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）」に基づく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。



見直しの視点

- | | |
|-----|---|
| 視点1 | 都市マスタープランに掲げる土地利用の配置方針を基本とするとともに、地域の特性に配慮した土地利用を図る必要があります。 |
| 視点2 | 都市マスタープランに掲げる南北都市軸の強化を図るため、ネットワーク沿いの都市機能の集積と交通結節点の創出を誘導する必要があります。 |
| 視点3 | 都市マスタープランに掲げるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成をめざし、市全体として都市機能の維持を図る必要があります。 |
| 視点4 | 歩いて暮らせる地域生活圏の実現をめざし、生活利便施設の適正配置を誘導する必要があります。 |
| 視点5 | 公共施設の最適化に向けた適正配置を誘導するため、市民に親しまれる公園等の機能更新を的確に推進する必要があります。 |

8. 見直し対象地区 【方針P11】

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、土地利用の現況や動向、各種計画との整合を検証し、検討するものとします。

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 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
- 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
 - 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【方針P12】

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、「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、次のような事項に留意するとともに、地域住民の意向に十分配慮するものとします。

- ・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。
- ・用途地域の規制内容が強化される方向の変更の際には、不適格建築物の存在に特段の配慮をするものとします。
- ・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、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。

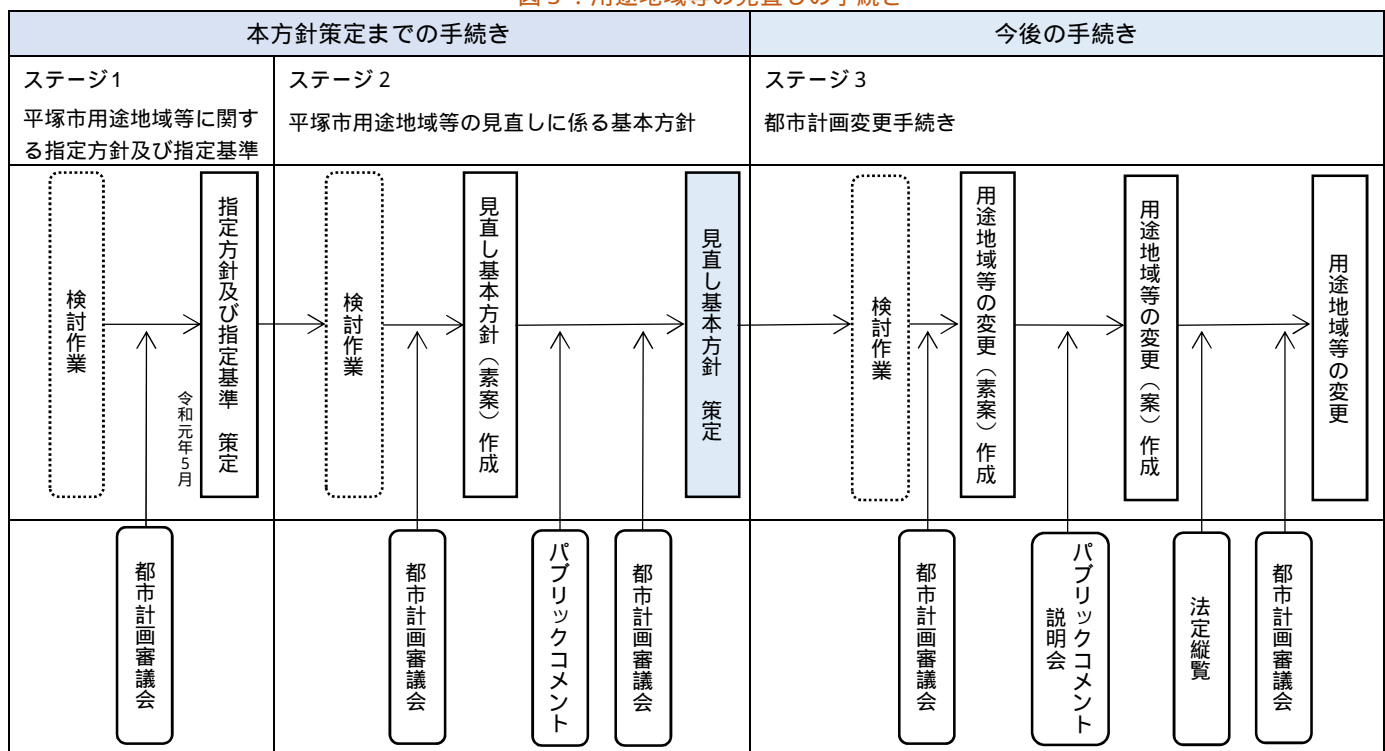
10. 見直しの進め方【方針P13】

用途地域等の見直しは、「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3. 用途地域等の見直しの手続き



平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針【概要版】

【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（市役所本館6階）

〒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/>

