都市マスタープランに基づく

用途地域等の変更（素案）

平塚をより良い場所に！

～土地の使い方のルールが変わります～

パブリックコメント期間

令和３年（２０２１年）

５月２１日（金）～６月２１日（月）

平塚市

用途地域※1等の変更（素案）についてみなさまのご意見をお聞きします

H２０ ～H２９	H３０～R1	R２	R3～R4

庁内での検討や平塚市都市計画審議会※2での議論

- **平塚市都市マスタープラン※3（第２次）及び別冊策定**
- **平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針**
  人口減少など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た課題に対応するため、用途地域等の見直しを行う基本的な考え方をまとめました。
- **策　定**
  パブリックコメント後
  R1年１２月に策定
- **用途地域等の変更(素案)の作成**
  平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針に基づき、具体的な用途地域等の変更素案を作成しました。
- **現　在**
  パブリックコメント
  による意見募集
- **原案作成**
  (意見反映)
- **都市計画変更手続き**
- **都市計画変更**
  (R４年１月頃)

第２次及び別冊 都市マスタープラン

[都市マスタープラン（第2次）]

〇まちづくりの目標と将来都市像

まちづくりの目標

- 住むなら平塚、あんしんの快適都市
- 創るなら平塚、かがやきの産業都市
- 集うなら平塚、ときめきの交流都市

[都市マスタープラン（第2次）別冊]

〇これからのまちづくり

- **都市力 up**
  住む・創る・集う
  都市の魅力づくり
- **地域力 up**
  暮らす・住まう
  地域生活圏※4の魅力づくり

将来都市像

豊かな自然につつ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

用途地域等の見直しに係る基本方針

〇適正な土地利用を誘導するための５つの見直しの視点

- 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。
- 都市マスタープランに掲げる南北都市軸※5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。
- 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※6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。
- 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。
- 公共施設の最適化※7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。

視点を踏まえ、４地区、７項目の見直し対象地区を設定

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

平塚市総合公園等は、今後、施設の具体的な更新計画等に合わせて検討します。

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

用途地域等（全市ルール）で実現を目指します

用途地域等の変更(素案)

●今回の見直しでは、基本方針に基づき、次のとおり用途地域等の変更を行う予定です。

1-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
歩いて暮らせる地域生活圏の形成に向け、単独の店舗が建てられない地域について、単独の店舗が建てられるように用途制限を緩和します。
5～6ページ

1-ア 南北都市軸等の幹線道路の沿道地域
国道１２９号と交差する湘南新道沿道に商業系の建物を誘導し、南北都市軸を強化するため、用途制限を緩和します。
3～4ページ

2-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
住宅地化が進んでいる工業地や商業地について、住宅と操業の環境の悪化を防ぐため、用途制限を規制します。
7～8ページ

2-イ 都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域
都市計画道路の廃止後に残っている路線型の用途地域等を見直します。
また、整備が完了した都市計画道路沿いの用途地域等を見直します。
9～10ページ

4-ア 地形地物で変化のある箇所
4-イ これまで境界等で課題のあった箇所
用途地域等の境界となっていた道路や地形が変化し、差が生じたところなどは、適切な境界に変更します。
9～10ページ

3-ア 公共施設及びその周辺の地域
公共施設の最適化に向け、既存の公共施設及びその周辺を適切な用途地域等に見直します。
9～10ページ

※1 **用途地域**：都市計画法により、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、１３種類がある。
※2 **都市計画審議会**：都市計画を定める前にその案について調査審議するため、学識経験者等の第三者で構成される諮問機関。
※3 **都市マスタープラン**：まちづくりの目標と将来都市像を実現するための方針を定めたもの。現在、平成２０年に策定した「平塚市都市マスタープラン(第２次)」と平成２９年に策定した「平塚市都市マスタープラン(第２次)別冊」によりまちづくりを進めている。
※4 **地域生活圏**：スーパーや診療所など日常利用する生活利便施設が立地する範囲のこと。
※5 **南北都市軸**：平塚駅周辺の商業・業務の中心（南の核）と神奈川県土の南のゲートとして整備が進められているツインシティ（北の核）をつなぐ軸のこと。本市の経済活動の中心となる地域を形成するうえで根幹となる軸。
※6 **コンパクトシティ・プラス・ネットワーク**：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。
※7 **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。

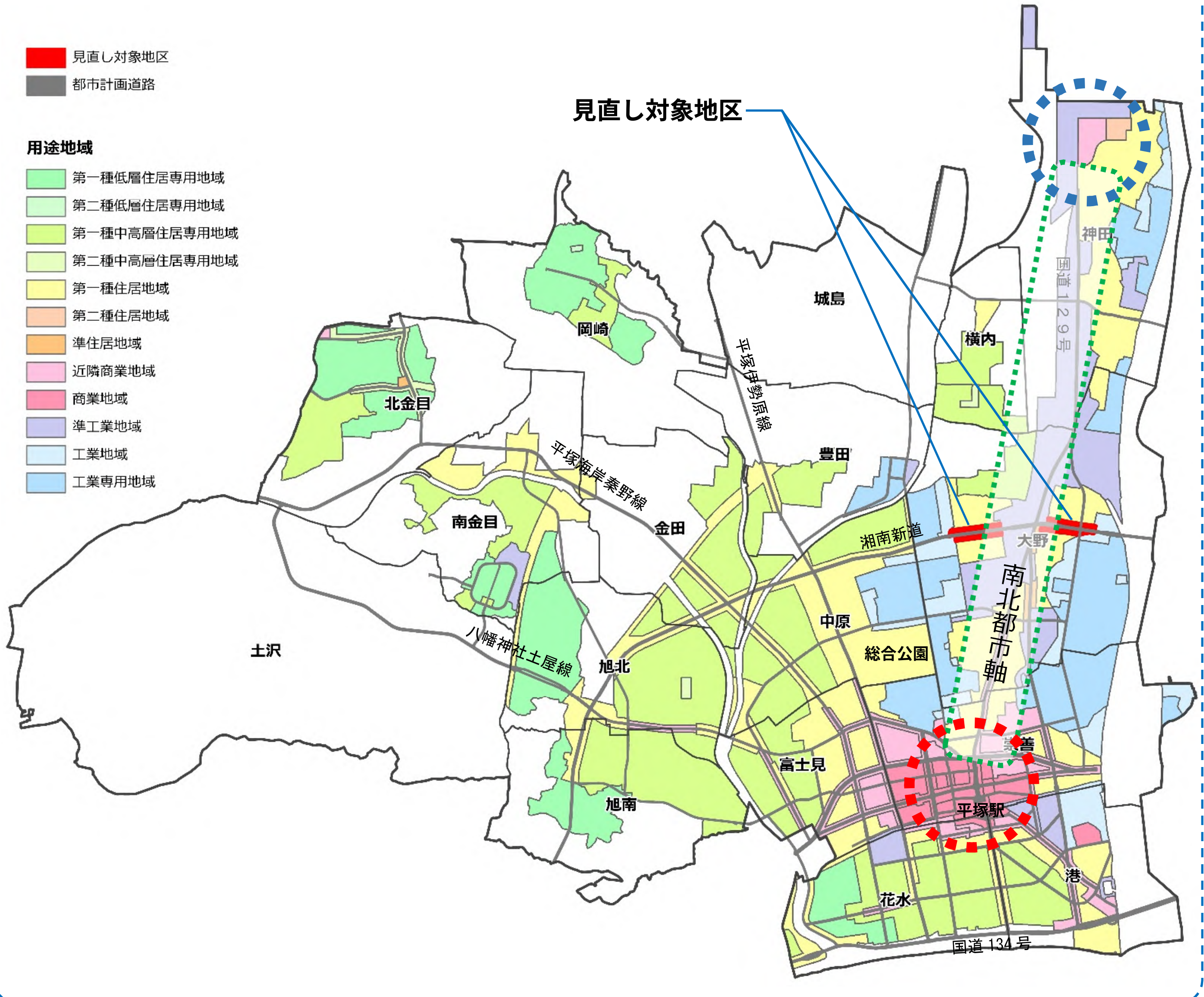
1 南北都市軸等の幹線道路の沿道地域

見直し対象地区　1－ア

考え方

南北都市軸と湘南新道の交差点付近は本市の交通網において、重要な箇所です。湘南新道の整備が進み、交通量の増加が見込まれる中、広域幹線道路の沿道とし、用途地域の緩和を行い、道路の結節点周辺に商業的な土地利用を誘導します。更に、沿道地域と後背地にメリハリをつけ、南北都市軸を強化します。

●今回の見直しでは、基本方針に基づき、次のとおり用途地域等の変更を行う予定です。



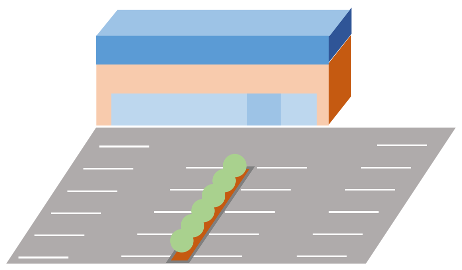
用途地域等の変更の内容（新旧）

	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定	道路斜線制限
旧	第一種住居地域	６０/２００	第２種高度地区（１５m）	準防火地域	１：1.２５
新	準住居地域	６０/２００	第２種高度地区（１５m）	準防火地域	１：1.２５

変更の概要

国道１２９号及び湘南新道の交差点付近の、湘南新道沿道の用途地域を第一種住居地域から準住居地域に変更します。

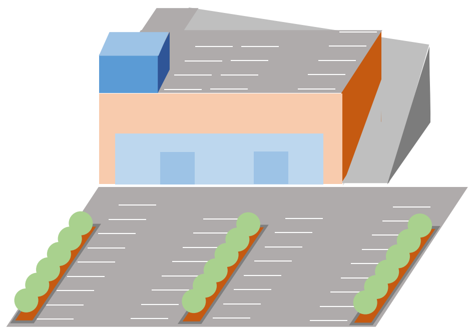
変更前　第一種住居地域



【建築できる建物】
- ３，０００㎡以下の店舗等
- 作業場の床面積５０㎡以下の自動車修理工場（自動車ディーラー等）
- 危険性の少ない工場（作業場の床面積５０㎡以下）

など

変更後　準住居地域

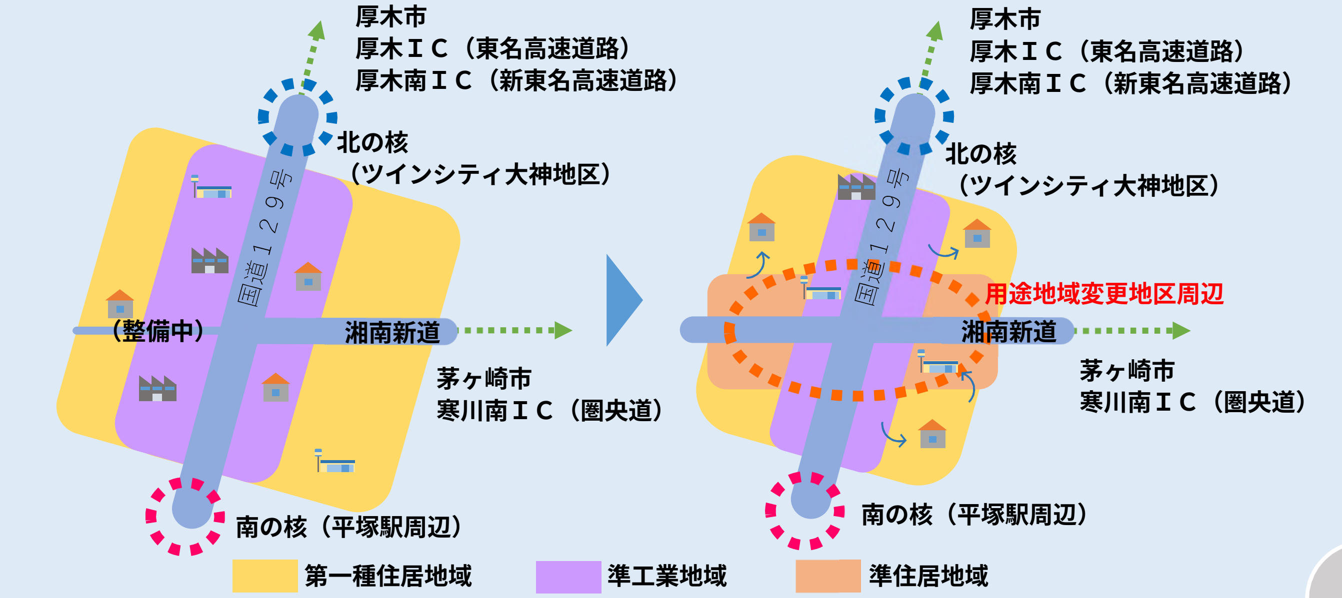


【建築できる建物】
- ３，０００㎡を超える店舗等（１０，０００㎡まで）　変更
- 作業場の床面積１５０㎡以下の自動車修理工場（自動車ディーラー等）　変更
- 危険性の少ない工場（作業場の床面積５０㎡以下）　維持

など

変更のイメージ

湘南新道の整備が進むことにより、交通量の増加が見込まれるため、当該道路沿道の一部を緩和し、商業的土地利用を誘導します。更に、国道１２９号の沿道を含め、その後背地にも指定されていた準工業地域は住宅化が進んでいることから、国道１２９号の沿道を残し第一種住居地域とし、住宅、店舗、工場など土地利用の混在が起きやすい状況を解消します。



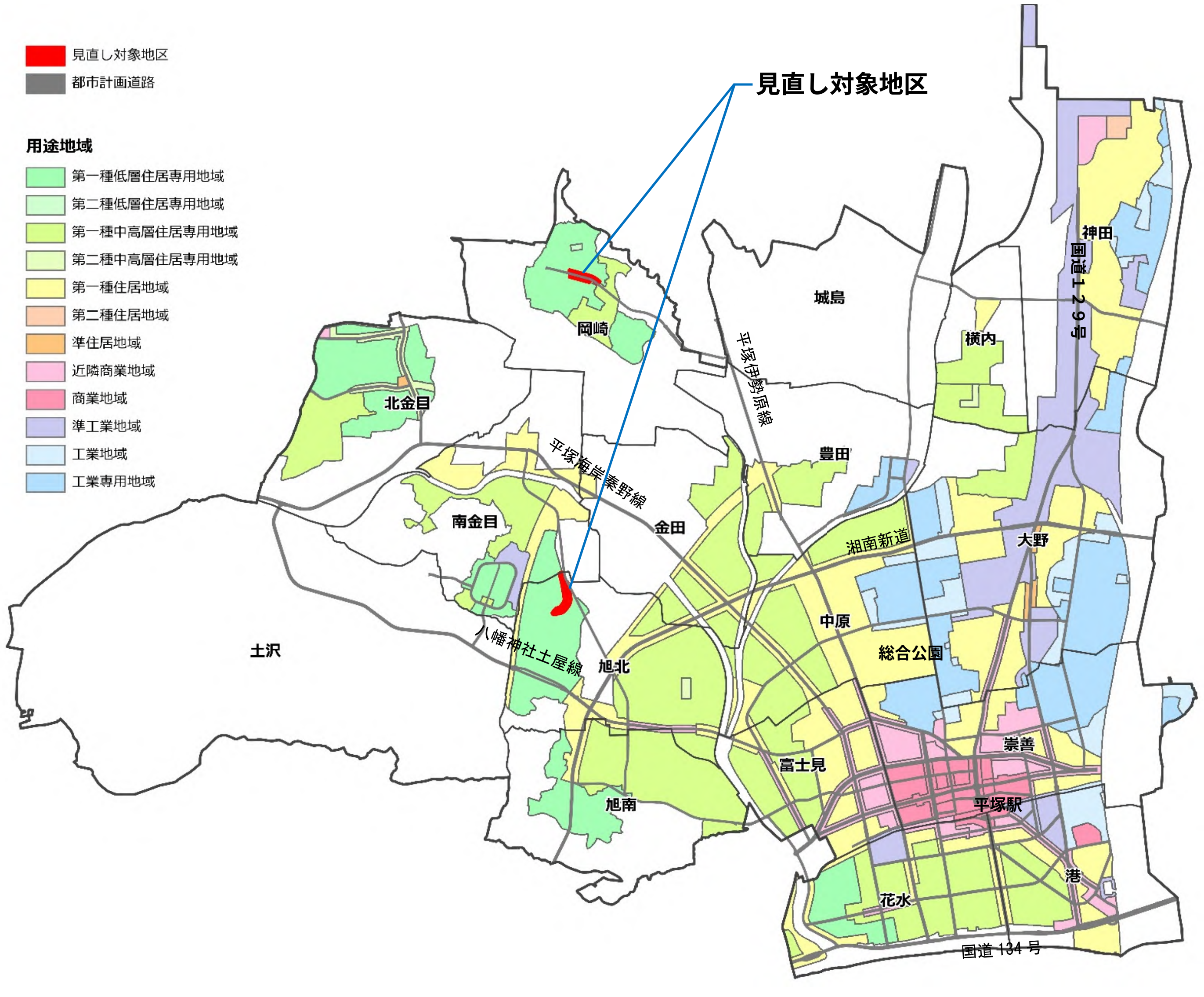
2 地域生活圏の形成に向けて生活利便施設が不足する地域

見直し対象地区 1－イ

考え方

第一種低層住居専用地域は小規模な店舗を兼用住宅として、建築できるものの、単独店舗の建築は認められていません。各地域での高齢化が進む中、歩いて暮らせる地域生活圏の形成に向け、日常生活に必要な店舗などを誘導するため第一種低層住居専用地域が指定されている地域の幹線道路沿道の一部を緩和します。

●今回の見直しでは、基本方針に基づき、次のとおり用途地域等の変更を行う予定です。



用途地域等の変更の内容（新旧）

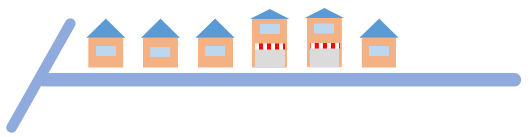
	用途地域	建蔽率/容積率	高度地区	防火指定	道路斜線制限	北側斜線制限
旧	第一種低層住居専用地域	５０/８０	指定なし※	指定なし	１：１.２５	５m+１：１.２５
新	第二種低層住居専用地域	５０/８０	指定なし※	指定なし	１：１.２５	５m+１：１.２５

※第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、高度地区は指定しておりませんが、都市計画で高さの限度を１０mに規制しています。

変更の概要

幹線道路沿道の第一種低層住居専用地域の一部を第二種低層住居専用地域に緩和します。

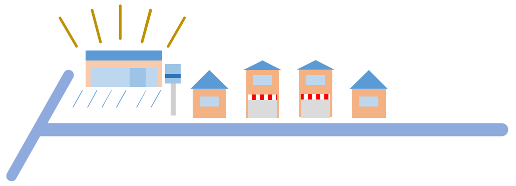
変更前 第一種低層住居専用地域



【建築できる建物】
- 兼用住宅（用途・規模制限あり）
- 戸建住宅・アパート
- 幼稚園、保育園、小中学校
- 診療所

単 独 店 舗 が 建 築 不 可

変更後 第二種低層住居専用地域



【建築できる建物】
- ２階以下１５０㎡以下の店舗・飲食店※ 変更
- 戸建住宅・アパート 維持
- 幼稚園、保育園、小中学校 維持
- 診療所 維持

単 独 店 舗 が 建 築 可 能

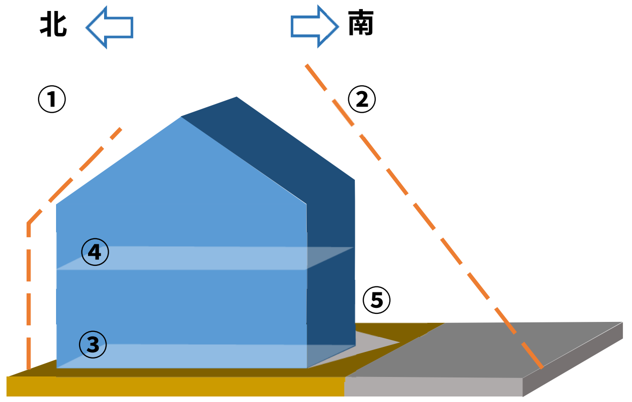
※日用品販売店（コンビニエンスストアなど）、喫茶店、理美容院、クリーニング店、パン屋、菓子屋、学習塾など生活に密着したもの。

現在のまち並み空間を維持します。

今回の見直しでは、全市を見渡して定める共通のルールである用途地域を変更し、日常生活に必要な店舗等を誘導します。

見直しの対象となる第一種低層住居専用地域は、建築物の形態制限である、建蔽率、容積率、高さ制限、斜線制限などを厳しく制限することで低層住宅の良好な環境を維持している地域です。

そのような制限の中で保たれているまち並み空間を維持するため、形態制限に影響のない範囲で用途地域を見直します。



①北側斜線制限	維持
②道路斜線制限	維持
③建蔽率	維持
④容積率	維持
⑤日影制限	維持
⑥高さ制限	維持

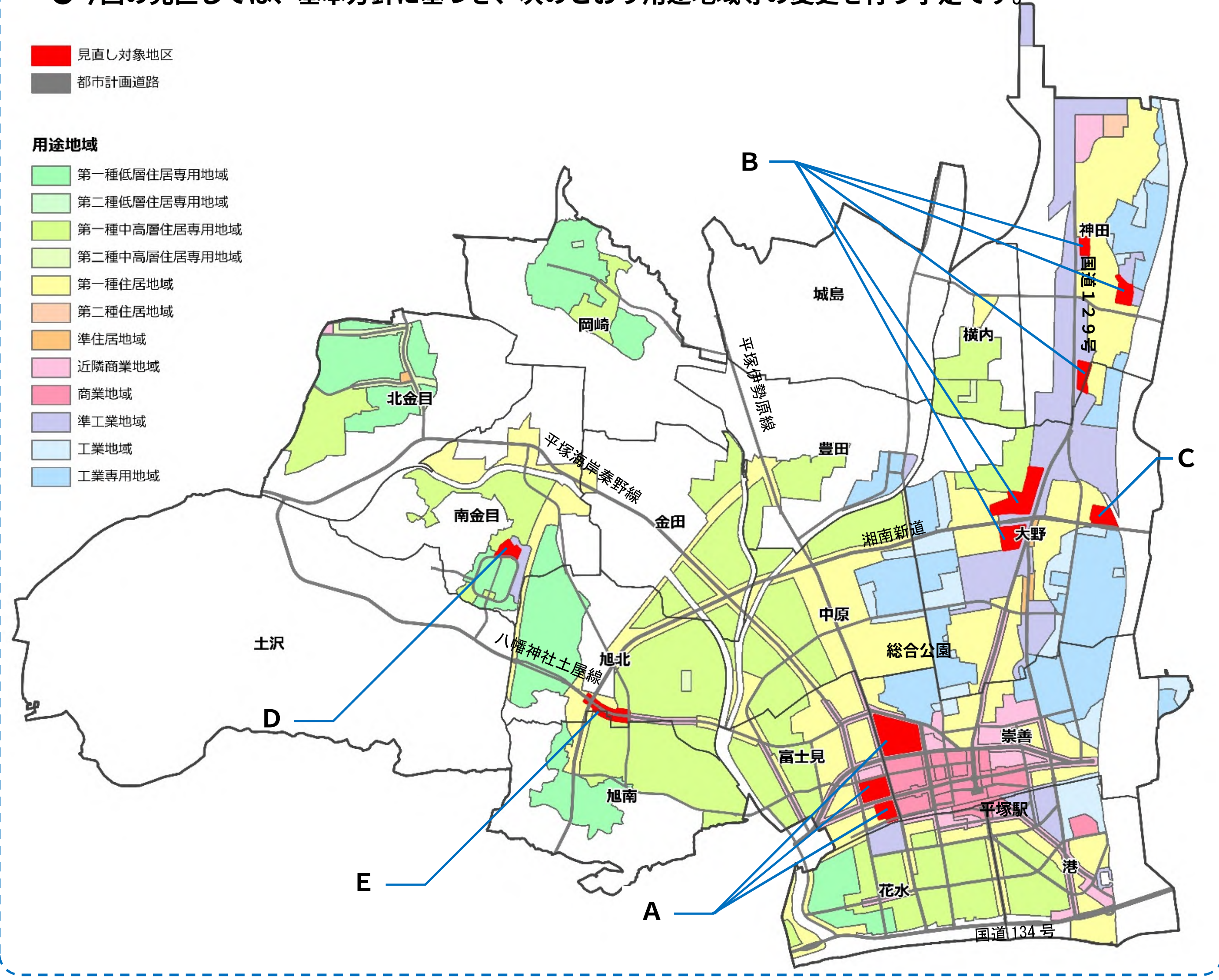
3 まとまった範囲で住宅地化が進んでいる工業地や商業地等、土地利用の転換が顕著な地域もしくは促進すべき地域

見直し対象地区　②－ア

考え方

土地利用の変化に伴い、現況の土地利用と指定している用途地域に違いがある地域があるため、土地利用の動向に合わせ用途地域を変更します。特に近隣商業地域や準工業地域は建物用途の制限が緩やかな地域です。商業、工業系用途地域で住宅地化が進んだ地域については工場や大規模な商業施設が建築されないように住居系用途地域に変更し、住環境を保全します。

●今回の見直しでは、基本方針に基づき、次のとおり用途地域等の変更を行う予定です。



用途地域等の変更の内容（新旧）

分類	旧 用途地域(建蔽率/容積率)	高度地区(最高限度)	防火指定	道路斜線制限		新 用途地域(建蔽率/容積率)	高度地区(最高限度)	防火指定	道路斜線制限
A	近隣商業地域(80/200)	第２種高度地区(15m)	準防火地域	1:1.5	▶	第一種住居地域(80/200)	第２種高度地区(15m)	準防火地域	1:1.25
B	準工業地域(60/200)	第２種高度地区(15m)	指定なし	1:1.5	▶	第一種住居地域(60/200)	第２種高度地区(15m)	準防火地域	1:1.25
C	工業地域(60/200)	第４種高度地区(31m※)	指定なし	1:1.5	▶	第一種住居地域(60/200)	第２種高度地区(15m)	準防火地域	1:1.25
D	準工業地域(60/200)	第２種高度地区(15m)	指定なし	1:1.5	▶	第一種低層住居専用地域(50/80)	指定なし	指定なし	1:1.25
E	第一種住居地域(60/200)	第２種高度地区(15m)	準防火地域	1:1.25	▶	準住居地域(60/200)	第２種高度地区(15m)	準防火地域	1:1.25
						第一種中高層住居専用地域(60/200)	第２種高度地区(15m)	準防火地域	1:1.25

※工業地域内の第４種高度地区においては、工業系用途以外の建築物の高さの規制は第２種高度地区と同じ１５mの規制となります。

変更の概要

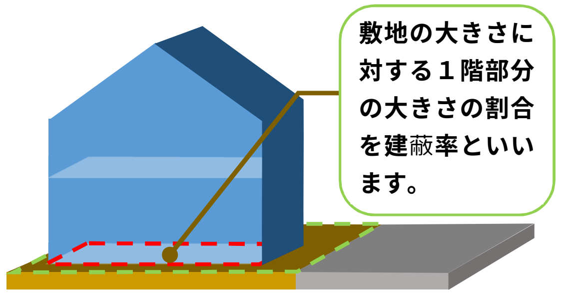
住宅地化が進んでいる、近隣商業地域や準工業地域、工業地域を第一種住居地域に変更します。

	変更前 近隣商業地域	変更前 準工業地域	変更前 工業地域		変更後 第一種住居地域
住宅・共同住宅	○	○	○	▶	○
店舗・飲食店等	○	○	△ 床面積が１０，０００㎡以下の店舗まで	▶	△ 床面積が３，０００㎡以下の店舗まで
パチンコ店等	○	○	△ 床面積が１０，０００㎡以下の店舗まで	▶	×
事務所	○	○	○	▶	△ 床面積が３，０００㎡以下の事務所まで
倉庫	○	○	○	▶	△ 床面積が３，０００㎡以下の倉庫まで
工場	△ 作業場の床面積１５０㎡以下の工場まで	○	○	▶	△ 作業場の床面積５０㎡以下の工場まで
危険性の大きい工場	×	×	○	▶	×

現在の建蔽率を維持します。

現在、平塚市における第一種住居地域に指定されている建蔽率は全ての地域が６０％です。用途地域の変更に伴い、近隣商業地域から第一種住居地域に変更する地域は既存の建築物の状況から、建蔽率を８０％に維持します。

近隣商業地域		▶	第一種住居地域	変更
建蔽率	８０％		建蔽率　８０％	維持
容積率	２００％		容積率　２００％	維持
第２種高度地区			第２種高度地区	維持



敷地の大きさに対する１階部分の大きさの割合を建蔽率といいます。

準防火地域を指定する地域があります。

準防火地域は市街地の建築物について全体的に防災性能を高めることにより、できる限り不燃化を促進する地域です。今回見直す区域の分類Ｂ、Ｃは、まとまった範囲で住宅地化が起きており、木造の建築物が多いため、市街地としての防火性能を上げるため準防火地域の指定も行います。なお、既存建築物については、増改築などがなければ、すぐに防火措置などの改修が必要になることはありません。

既存不適格建築物について

既存建築物については、変更に伴う制限が直ちに適用されません。変更に伴う制限に適合していない建築物を既存不適格建築物といいます。既存不適格建築物の増改築の際には、変更に伴う制限が適用されますが、一定の範囲内であれば各制限が緩和されます。

4 その他の用途地域等の見直し

見直し対象地区　2－イ　3－ア　4－ア　4－イ

考え方

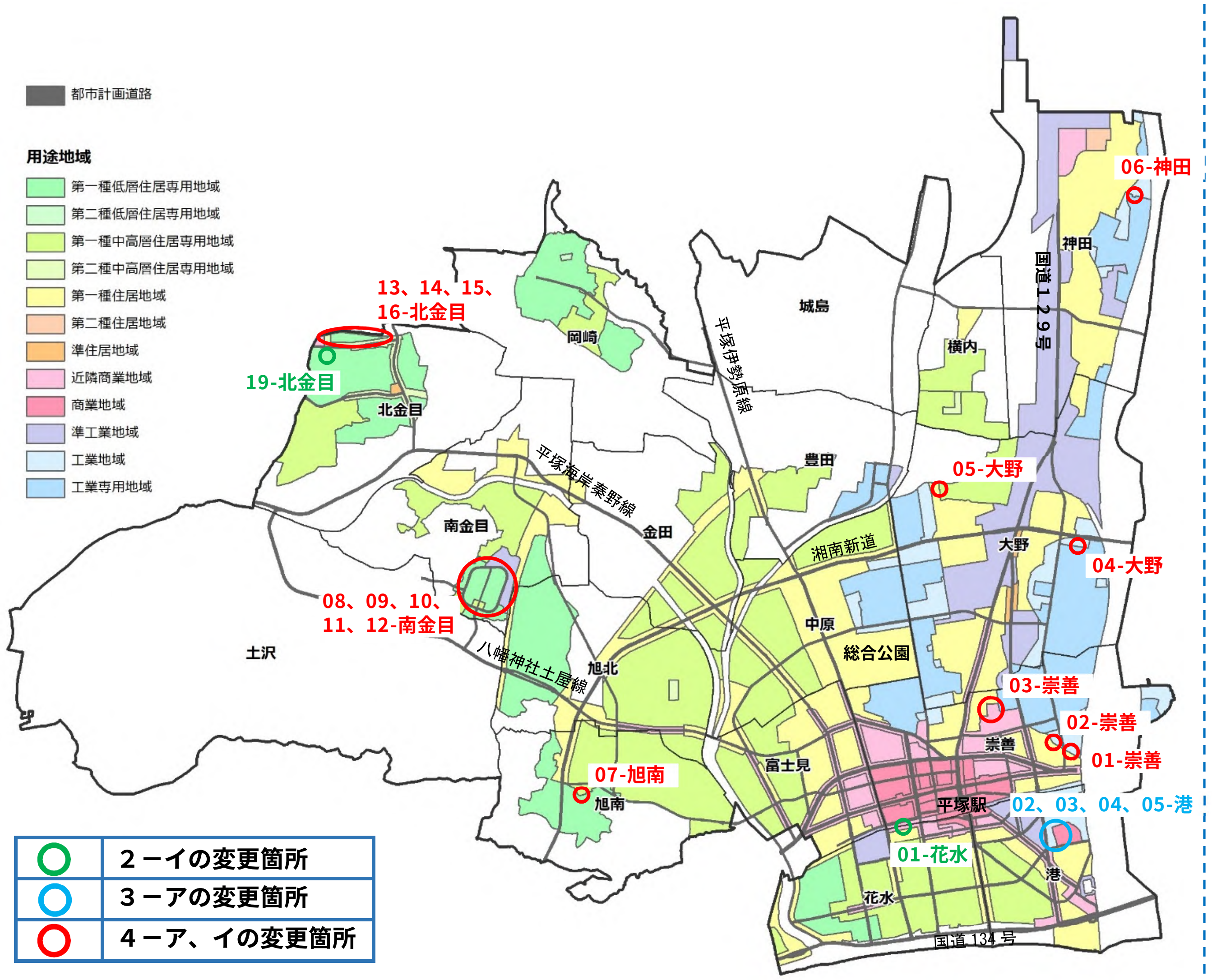
３～８ページまでの見直しに加え、都市計画道路の整備や廃止状況、公共施設の最適化への対応、地形地物の変化などを踏まえ、適切な用途地域等に見直します。
対象地区は、見直し基本方針における「見直し対象地区」ごとに下図及び次ページの表に示しています。

2－イ　都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域
・整備が完了した都市計画道路の沿道の用途地域等を見直します。
・廃止された都市計画道路の沿道に残っている用途地域等を見直します。

3－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
・公共施設の最適化に向け、既存の公共施設及びその周辺を含め、適切な用途地域等に見直します。

4－ア　地形地物等の変化のある箇所
4－イ　これまで境界等で課題のあった箇所
・用途地域等の境界となっていた道路の整備に伴い、ずれが生じた箇所などを修正します。

●今回の見直しでは、基本方針に基づき、次のとおり用途地域等の変更を行う予定です。



◆ 用途地域等の変更箇所一覧

見直し対象地区	No	所在	変更前	変更後
2－イ	０１－花水	花水周辺	近隣商業地域	第一種住居地域
	１９－北金目	真田四丁目周辺	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
3－ア	０２－港	久領堤周辺	工業地域	商業地域
	０３－港	久領堤周辺	工業地域	近隣商業地域
	０４－港	久領堤周辺	工業地域	第一種住居地域
	０５－港	久領堤周辺	商業地域	第一種住居地域
4－ア	０１－崇善	馬入周辺	第一種住居地域	工業地域
4－イ	０２－崇善	中堂周辺	工業地域	第一種住居地域
	０３－崇善	宮松町周辺	変更なし	
	０４－大野	四之宮三丁目周辺	変更なし	
	０５－大野	西真土三丁目周辺	変更なし	
	０６－神田	大神周辺	工業地域	工業専用地域
	０７－旭南	万田周辺	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
	０８－南金目	めぐみが丘一丁目周辺	変更なし	
	０９－南金目	めぐみが丘二丁目周辺	変更なし	
	１０－南金目	めぐみが丘二丁目周辺	変更なし	
	１１－南金目	めぐみが丘二丁目周辺	変更なし	
	１２－南金目	めぐみが丘二丁目周辺	変更なし	
	１３－北金目	真田三丁目周辺	変更なし	
	１４－北金目	真田三丁目周辺	変更なし	
	１５－北金目	真田三丁目周辺	変更なし	
	１６－北金目	真田一丁目周辺	変更なし	

※変更前及び変更後は、用途地域について記載しているため、連動して変更する高度地区等については省略しています。
　また、「変更なし」と記載されている箇所は、区域の変更はせず、境界となっている地形地物等の変更に合わせて、根拠のみを変更する箇所です。（例：変更前は地番を境界としていたが同位置に道路が整備されたため、境界の名称を変更する　など）
※詳細な変更区域は、本市ホームページ又は、まちづくり政策課（市役所本館６階６０６番窓口）でご確認ください。

今回の見直しに係る注意点

●今回の用途地域の変更に連動して、建築基準法に基づく斜線制限や日影規制などに変更がある区域があります。また、指定されている容積率に変更がない区域においても、用途地域が変わることで建築基準法に基づき、接道する道路の幅員により、使用できる容積率が変わる場合があります。
●今回の用途地域の変更に連動して、「消防法に基づく危険物」の貯蔵の制限量に変更がある区域があります。
●今回の用途地域の変更に連動して、環境法令に基づく規制基準に変更がある区域があります。
　（例：事業者等に適用される、神奈川県生活環境の保全等に関する条例に基づく騒音、振動の規制基準等）
●今回の用途地域の変更に連動して、平塚市まちづくり条例に基づく開発事業を行う場合の緑化率や共同住宅の駐車場設置台数に変更がある区域があります。

みなさんのご意見お待ちしております

用途地域等の変更（素案）について、次のとおりみなさまからのご意見を募集します。
お寄せいただいたご意見に対しては、後日ご意見の内容ごとに市の考え方を整理し、公表します。

■意見の募集期間
令和３年５月２１日（金）から令和３年６月２１日（月）まで

■意見を提出できる方
平塚市に在住、在勤、在学、納税義務のある方、平塚市で事業を営む方、活動する団体

■意見の提出方法
①電子申請システム　電子申請システム(e-kanagawa)の投稿フォーム（「平塚市電子申請システム」と検索）に直接入力
②郵　　送　〒２５４－８６８６　平塚市浅間町９－１　平塚市まちづくり政策課
※公民館等に設置してある「市長への手紙」を利用することもできます。
封筒の表面に「平塚市用途地域等の変更（素案）への意見」を明記してください。
③Ｆ　Ａ　Ｘ　０１２０－７０４５８９（なでしこファクス、通信料無料）
④直 接 持 参　平塚市役所本館６階　まちづくり政策課へお持ちください。
持参される場合は、月曜日から金曜日の午前8時30分から午後5時まで（祝日を除く）の間にお願いします。
⑤電子メール　machi-s@city.hiratsuka.kanagawa.jp　宛に送信してください。
件名に「平塚市用途地域等の変更（素案）への意見」を明記してください。

※変更区域の詳細については、本市ホームページ（「平塚市 用途地域 見直し」と検索）又はまちづくり政策課（市役所本館６階６０６番窓口）でご確認ください。

説明会を開催します

用途地域等の変更（素案）への意見の募集期間中に市内７箇所で説明会を開催します。詳細についてはホームページをご覧ください。

■説明会の開催日及び会場

開催日	時間（予定）	会場	定員
令和３年５月２４日（月）	１９：００～２１：００	花水公民館（2F ホール）	５０人
令和３年５月２５日（火）	１９：００～２１：００	旭北公民館（2F 集会室）	５０人
令和３年５月２７日（木）	１９：００～２１：００	金目公民館（2F 集会室）	５０人
令和３年５月２８日（金）	１９：００～２１：００	大野公民館（1F ホール）	５０人
令和３年５月３０日（日）	１４：００～１６：００	青少年会館（2F 集会室）	９０人
令和３年５月３１日（月）	１９：００～２１：００	神田公民館（1F 集会室）	５０人
令和３年６月　１日（火）	１９：００～２１：００	岡崎公民館（2F 集会室）	５０人

用途地域などを調べるには

平塚市では、用途地域、高度地区など様々な都市計画で、土地の使い方のルールを定めています。
用途地域などの土地の使い方のルールは、まちづくり政策課の窓口のほか、インターネットでも調べられます。
「ひらつかわくわくマップ」と検索してご確認ください。

【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
■ＨＰ　http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/machizukuri/page-c_02019.html