

理 由 書

本市の用途地域は、昭和13年の当初決定以来、戦災、市域の拡大、市街地の発展、建築基準法の改正及び区域区分の見直し等に伴う変更を行っています。

近年、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都市計画道路3・3・6号湘南新道の整備、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みられるなど様々な課題が顕在化しています。

これらの課題への対応と、「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、将来都市像を実現するため、これからのまちづくりで対応すべき項目を整理し、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を令和元年12月に策定しました。

今回、策定した「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を踏まえ、市街化区域全域において、適正な土地利用を誘導するため本案のとおり変更するものです。

都市計画道路3・3・6号湘南新道の整備が進み、交通量の増加が見込まれる中、商業的な土地利用を誘導するため、都市マスタープランに定める南北都市軸等の幹線道路の沿道地域として、09大野、10大野、11大野を第一種住居地域もしくは準工業地域から準住居地域に変更するものです。

高齢化が進む中、歩いて暮らせる地域生活圏形成に向け、日常生活に必要な店舗などを誘導するため、生活利便施設が不足する地域として、18岡崎、21旭北を第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更するものです。

住工混在の解消及び住環境の保全や土地利用の促進のため、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として、14大野を工業地域から第一種住居地域に、12大野、13大野、15神田、16神田、17神田を準工業地域から第一種住居地域に、06富士見、07富士見、08崇善を近隣商業地から第一種住居地域に、20南金目を準工業地域から第一種低層住居専用地域に、22旭北、23旭北を第一種住居地域から準住居地域及び第一種中高層住居専用地域に変更するものです。

都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域を見直し、01花水を近隣商業地域から第一種住居地域に、19北金目を第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更するものです。

土地利用の規制と現況の土地利用に乖離のある区域を公共施設の最適化に向け、平塚競輪場及びその周辺地域として、02港、03港、04港、05港を、工業地域から第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域に、商業地域を第一種住居地域に変更するものです。

また、道路整備等に伴う地形地物の変更、現在の土地利用の状況に即した用途地域の変更や界線根拠の変更を事務的修正箇所として、18箇所を明確な界線へ整理し変更するものです。