

平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準

平成29年10月策定

令和7年8月改訂

平塚市まちづくり政策部

目次

1. 策定の目的	1
2. 運用基準の位置付け	2
3. 市街化調整区域の地区計画の活用	3
(1) 地区計画とは	3
(2) 市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方	3
(3) 市街化調整区域の地区計画の類型	4
(4) 類型以外の市街化調整区域の地区計画について	5
4. 市街化調整区域の地区計画の基準	6
(1) 共通基準	6
(2) 個別基準	8

資料

1. 地区計画策定の流れ	13
2. 都市マスタープランに位置付けのある地域生活圏形成区域	14

1. 策定の目的

本市では、昭和45年に市街化区域と市街化調整区域を区分する線引きを行い、市街化調整区域においては、市街化の抑制を基本とし、農地や山林を保全する一方、線引きの見直しや開発許可制度を活用することにより、都市のスプロール化の防止と計画的な市街地の形成を図ってまいりました。

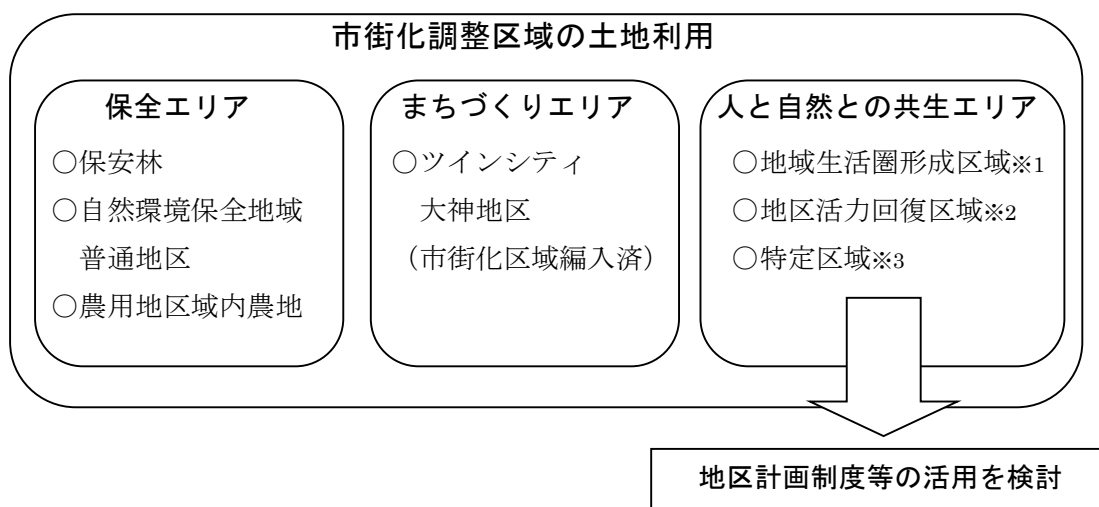
しかし、近年においては社会・経済情勢の変化、特に人口減少や少子高齢化により地域社会の維持が難しくなっている集落があることや都市的土地利用と農業的土地利用の混在があることなどが課題とされていました。

本市においては市街化調整区域のこのような課題に対して、平成24年6月26日に「平塚市市街化調整区域の土地利用方針」を策定しました。

策定した「平塚市市街化調整区域の土地利用方針」では、市街化調整区域を「保全エリア」、「まちづくりエリア」、「人と自然との共生エリア」の3つに区分し、土地利用の整序を図るものとしています。「人と自然との共生エリア」のうち、「地域生活圏形成区域」、「地区活力回復区域」、「特定区域」の3つの区分については、原則として地区住民による「地区まちづくり計画」（平塚市まちづくり条例）の策定及び平塚市都市マスタープランへの設定を要件として、市街化調整区域の性格の範囲内で地区計画制度の活用等を検討していくものとなりました。

また、平成29年10月に策定した「平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊」においても上記のような課題に対して市街化調整区域内のコミュニティの維持について支援を行っていくこととしています。

このような背景を受け、本運用基準は、本市の市街化調整区域において現段階で活用可能な地区計画の基準を示し、地区計画による地域生活圏の形成により、既存集落の活力回復やコミュニティの活性化などを図ることで、市街化調整区域の集落が直面している課題解決を目指すものです。



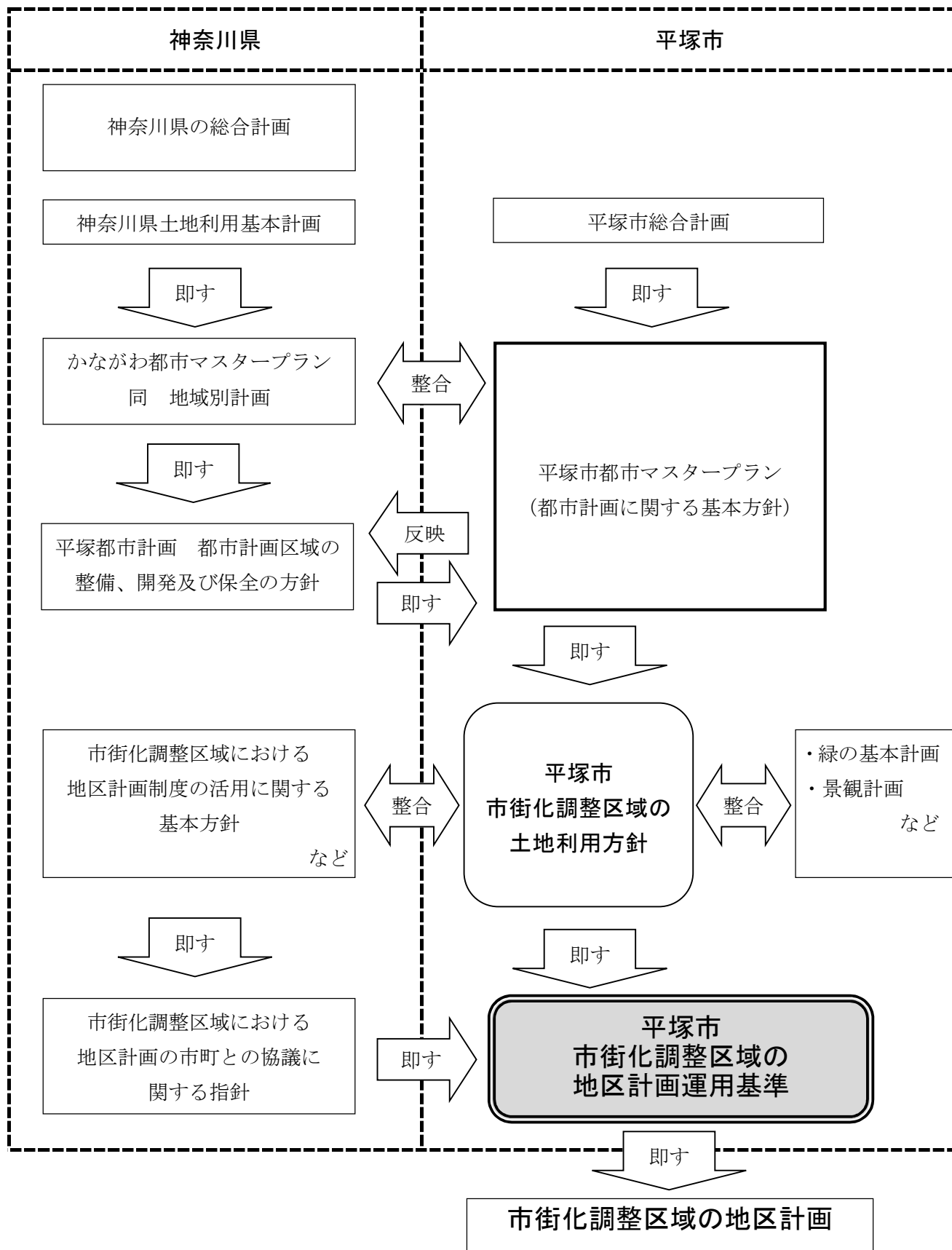
※1 商業施設や生活利便施設、日常必要な諸機能の集積を進める必要があると本市が判断した区域

※2 人口減少が認められる集落の活力回復を行う必要があると本市が判断した区域

※3 緑地・自然系用地や農地の維持保全に係る課題解決等を図る必要があると本市が判断した区域

2. 運用基準の位置付け

「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準」と上位・関連計画との関係は以下のとおりとし、「平塚市市街化調整区域の土地利用方針」に即して、本運用基準を策定するものです。



3. 市街化調整区域の地区計画の活用

(1) 地区計画とは

地区計画とは、住民等の合意に基づいて定める一番身近な都市計画であり、街区や集落などの一定のまとまりのある区域ごとに計画を作るものです。その中では、道路や公園などの地区施設、建築物、土地利用に関する事項を一つの詳細な計画として定めることができ、開発行為や建築行為の内容は、それに基づいて行われる必要があることから、一定のコントロールができるようになります。

そのため、地区計画を活用することにより、市街化調整区域における集落の課題解決を図ることができます。

(2) 市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方

- 1) 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、地区計画の適用によってその性格が変わるものでないこと。
- 2) 市街化調整区域における地区計画制度の運用については、本運用基準のほか、国の「都市計画運用指針」、神奈川県「市街化調整区域における地区計画制度の活用に関する基本方針」、「市街化調整区域における地区計画の市町との協議に関する指針」及び「平塚市市街化調整区域の土地利用方針」に基づくこと。
- 3) 平塚市都市マスタープランに位置付けがある地区においてのみ地区計画が策定できるものであること。
- 4) 道路や公園など公共施設については、周辺との整合を図り、あらかじめ具体的な整備手法、水準等について関係部局との調整を図ることとし、防災等の計画的土地利用の観点から、市街化を促進しない範囲で宅地開発の主体が必要最小限の整備を行うものであること。なお、地区施設として整備するものについては地区計画策定時に整備主体、整備方法、整備時期及び管理者を明らかにすること。
- 5) 地区計画の策定までの手続きについては、平塚市まちづくり条例に基づくこと。

(資料①参照)

(3) 市街化調整区域の地区計画の類型

市街化調整区域の地区計画の類型は、整序誘導区域A型（地域生活圏形成型）、整序誘導区域B型（地区活力回復型）、整序誘導区域C型（教育文化・研究型）の3類型とし、それぞれの活用の目的については、以下のとおりです。

なお、地区の特性にあわせるため、必要な場合は、複合的な類型利用も可能とします。

地区計画の類型	活用の目的
整序誘導区域A型（地域生活圏形成型）	既存の集落地では、日常生活に必要な生活利便施設が不足しているところがあります。そこで、地区計画により地域の既存施設や自然・農業環境などの特色を活かしながら、地域の生活圏形成のために日常必要な諸機能の集積を図ることを目的とします。なお、地区計画を定める地区は平塚市都市マスタープランに位置づけのある城島地区、土屋地区及び吉沢地区の一部の区域の3地区とします。（資料②参照）
整序誘導区域B型（地区活力回復型）	既存の集落地では、世帯や家族の小規模化、少子高齢化が進み、人口減少している地区が見られます。そこで、地区計画により自然・農業環境と調和しつつ、人口回復による地区の活力維持やコミュニティの活性化を図ることを目的とします。なお、地区計画に定める地区は平塚市都市マスタープランに位置づけのある地区とします。
整序誘導区域C型（教育文化・研究型）	既存の集落地に隣接している開発許可を受けて立地された、又は、今後開発許可を受けて立地される地域資源としての教育文化・研究施設の地域貢献を含む維持・保全・整備により地域活性化を進め、地域活力の回復を図ることを目的とします。なお、地区計画に定める地区は平塚市都市マスタープランに位置づけのある地区とします。

(4) 類型以外の市街化調整区域の地区計画について

類型以外の市街化調整区域の地区計画は、公共公益施設等で、市主体のまちづくりにとって必要不可欠であると判断し、かつ、市街化調整区域への立地がやむを得ないと考える施設が立地する区域については、例外的に地区計画を検討することとします。

ただし、地区計画に定める地区は平塚市都市マスタープランに位置付けがあり、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等に基づく諸計画と整合し、神奈川県土地利用調整会議で了承されたものとしします。

4. 市街化調整区域の地区計画の基準

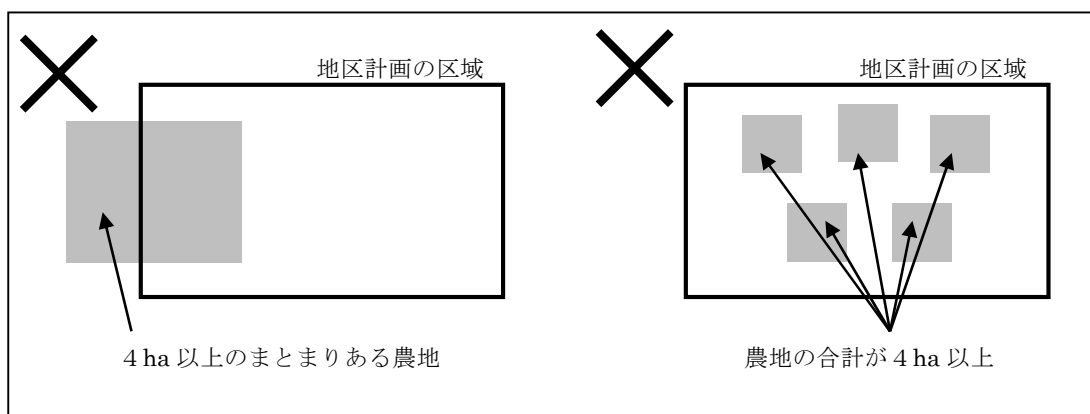
市街化調整区域の地区計画を活用する場合の共通基準及び個別基準は以下のとおりです。

(1) 共通基準

- 1) ①整序誘導区域A型及びB型の区域の面積は、原則、0.3ha以上、20ha未満とすること。
- ②整序誘導区域B型の類型については回復戸数に応じ必要以上の面積を区域としないこと。
- ③整序誘導区域C型（教育文化・研究型）の類型については、5ha以上とし20ha未満とすること。
- 2) 地区計画の区域には、原則として次の区域等を含まないこと。
 - ①自然公園区域（自然公園法第2条第1号に規定する自然公園の区域をいう。）
 - ②自然環境保全地域（自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域、同法第22条第1項に規定する自然環境保全地域又は神奈川県自然環境保全条例第2条に規定する自然環境保全地域をいう。）
 - ③近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法第3条第1項に規定する近郊緑地保全区域をいう。）
 - ④特別緑地保全地区（都市緑地法第12条第1項に規定する特別緑地保全地区をいう。）
 - ⑤歴史的風土保存区域（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第4条第1項に規定する歴史的風土保存区域をいう。）
 - ⑥保安林（森林法第25条及び第25条の2に規定する保安林をいう。）又は保安施設地区（同法第41条に規定する保安施設地区をいう。）に指定された区域
 - ⑦農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。）
 - ⑧鳥獣保護区内特別保護地区（鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第29条第1項に規定する鳥獣保護区内の特別保護地区をいう。）
 - ⑨史跡名勝天然記念物（文化財保護法第109条第1項又は神奈川県文化財保護条例第31条第1項に基づく史跡、名勝又は天然記念物をいう。）の保全に影響（軽微な影響を除く。）を及ぼす区域
 - ⑩急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域をいう。）
 - ⑪災害危険区域（建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域をいう。）
 - ⑫土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域をいう。）
 - ⑬土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域をいう。）

- 3) 地区計画の区域には、連たんするまとまりのある良好な樹林地は、原則として含まないこと。ただし、整序誘導区域A型及び整序誘導区域B型については当該樹林地を、地区整備計画に地区施設として定める場合には、地区計画の区域に含めることができる。
- 4) 地区計画の区域には、原則として4ha以上のまとまりのある農地の全部又は一部を含まず、かつ、地区計画の区域に含まれる農地の合計は4ha未満であることとし、区域周辺における農地の連たん性が確保されるとともに、その営農条件に支障を及ぼさないと認められること。また、地区計画の区域に含まれることとなる農地について、具体的な農地転用の計画がある場合には、地区計画の決定の時期までに農地転用が見込まれていること。
- 5) 地区計画の区域は、合意形成が得られる範囲とすること。
- 6) 地区計画の区域は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めること。ただし、これにより難しい場合は、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し等を勘案して敷地境界線等によりできる限り整形となるよう定めること。
- 7) 地区計画の「区域の整備、開発及び保全の方針」において、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、営農条件等との調和、自然環境の保全及び緑化の方針等を定めること。
- 8) 地区施設とする道路は、県道又は幹道（以下「幹線道路」という。）に有効に接続していること。
- 9) 道路や公園など、本運用基準に定めのない公共施設の整備基準等については、平塚市まちづくり条例の規定によること。
- 10) 道路や公園など公共施設については、原則、管理者の定める関連計画等に基づき整備すること。

●地区計画の区域に含めることのできない農地のイメージ



※上記基準に記載している「原則」に対する例外的な扱いについては、各所管部署と調整が整ったものに限る。

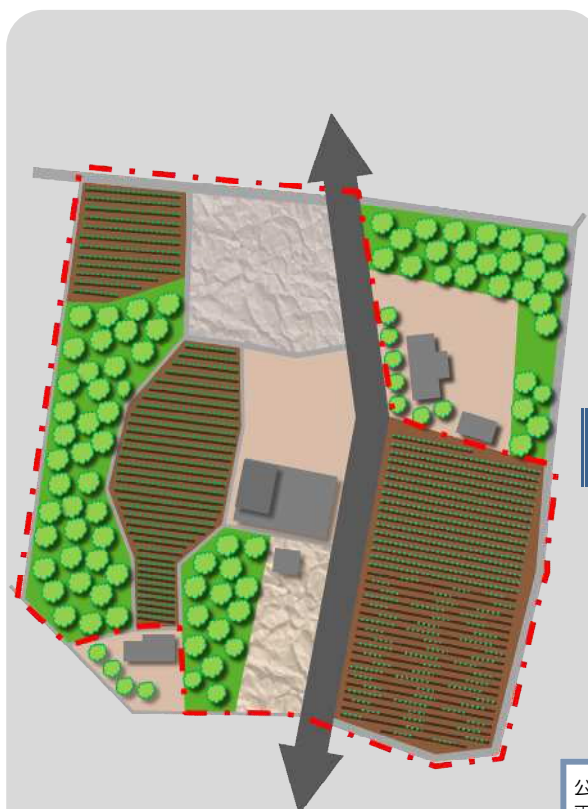
(2) 個別基準

1) 整序誘導区域A型（地域生活圏形成型）

活用の目的		人口減少集落として、地区計画により、地域の既存施設や自然・農業環境などの特色を活かしながら、地域生活圏形成のために日常必要な諸機能の集積を進め、土地利用の整序を図ることを目的としていること。
立地基準等		- 原則、幹線道路の端からおおむね50mの範囲とすること。 - 幹線道路を必ず区域に含め、可能な限り小学校または公民館のどちらか一方を区域に含めること。 - 地区については、平塚市都市マスタープランに位置付けのある3地区（城島地区、土屋地区及び吉沢地区の一部の区域）を基本とする。 - 地域生活圏形成のため、新規の店舗など生活利便施設を立地する場合には、その土地が地区計画区域に含めた幹線道路に有効に接すること。
地区整備計画（建築物等）	建築物等の用途の制限（建築可能な建築物）	- 店舗等の床面積が500㎡以下のもの（1階部分に限定） - 診療所や老人福祉センターなどの生活利便施設 - 地区計画の決定以前に、既に開発許可等を受けた敷地の場合は決定時の用途
	建築物の容積率	100%以下の範囲で定めること。
	建築物の建蔽率	50%以下の範囲で定めること。
	建築物の最低敷地面積	300㎡以上の範囲で定めること。 - 地区計画の決定以前に、既に開発許可等を受けた敷地の場合は決定時の大きさ。
	建築物等の高さ	10m以下の範囲で定めること。 - 地区計画の決定以前に、既に開発許可等を受けた敷地の場合は決定時の高さ。
	壁面の位置の制限	必要に応じて定めること。
	建築物の緑化率の最低限度	20%以上の範囲で定めること。 - 地区周辺の自然農業環境と調和する各敷地内の既存樹林等は、開発時のその他の緑化部分も含め良好に保全すること。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	必要に応じて定めること。
地区整備計画（地区施設）	道路	- 必要に応じて定めること。 - 幹線道路に接した土地で土地活用をする場合には、歩道整備の必要性について、道路管理者と協議を行い、必要に応じて整備等を行うこと。
	公園	原則、150㎡以上かつ新設建築物の敷地の合計の5%以上の面積を有する公園を定めること。ただし、地域の実情に照らし、当該地区計画の区域内に公園としての機能が置き換えられる施設等があると認められる場合はこの限りではない。
	農地・緑地	地区の特性に応じて定めること。

●整序誘導区域 A 型（地域生活圏形成型）のイメージ

地区計画策定前



地区計画策定後



- 生活利便施設が点在、もしくは、少なく、日常生活を送る上で課題があります。
- 駐車場、資材置場など周辺環境と調和しない土地利用があります。
- 農業従事者の高齢化や後継者不足により管理できない農地が遊休地化しています。

- 一定の範囲内で生活利便施設を建てることが可能になり、土地利用の整序が図られます。
- まちづくりのルールを定めることにより、ゆとりある住環境が形成されます。
- 緑地及び農地等の自然的環境の保全が図れます。
- 公園等の生活基盤の整備が行われます。

凡例



地区計画区域

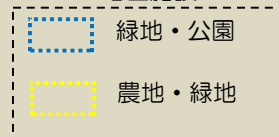


幹線道路



既存道路

地区施設



緑地・公園

農地・緑地



新規施設



既存施設

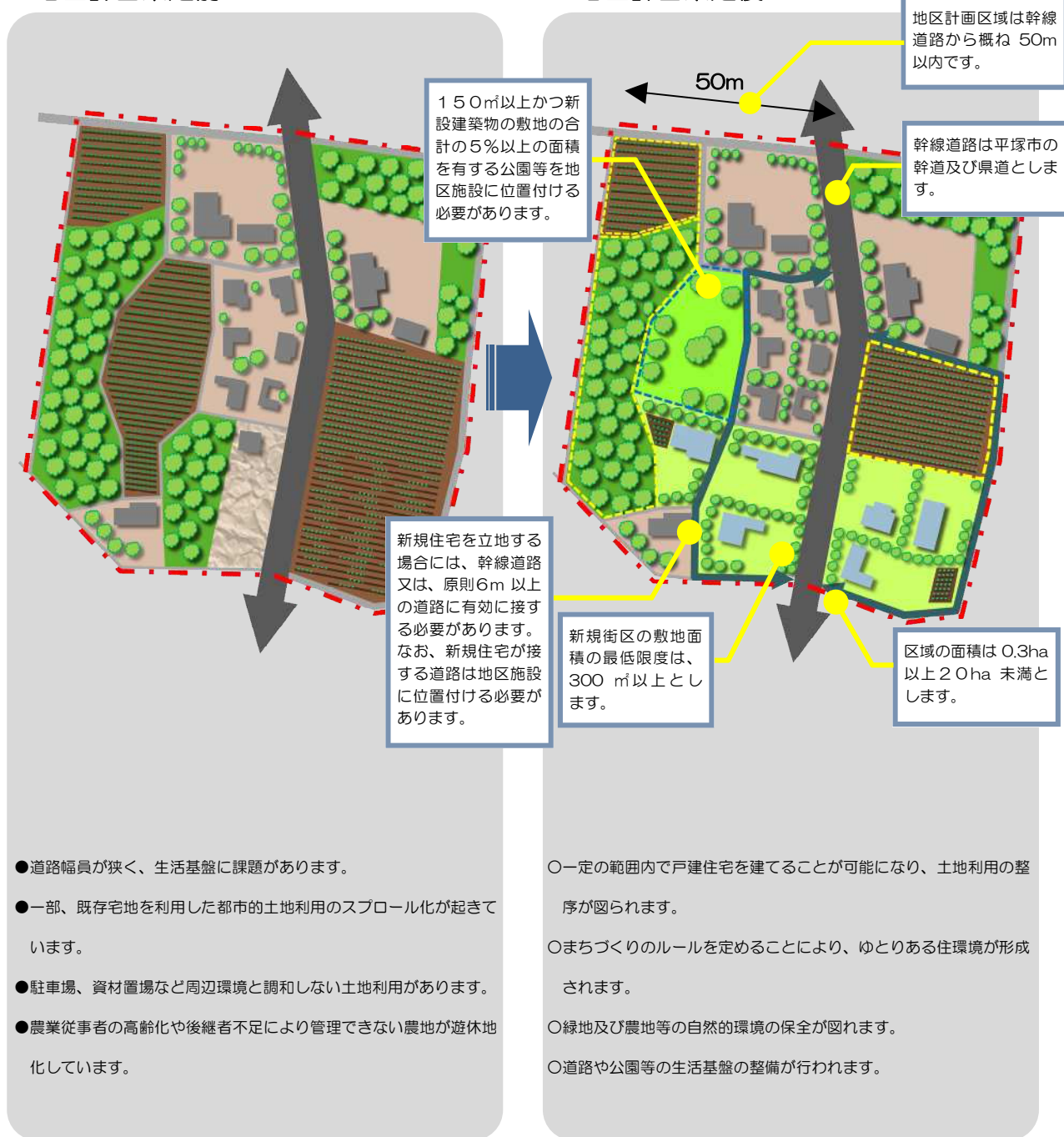
2) 整序誘導区域B型（地区活力回復型）

活用の目的		人口減少集落として、地区計画により、人口回復による地区の活力回復、自然・農業環境との調和を進め、土地利用の整序を図ることを目的としていること。
立地基準等		- 原則、幹線道路の端からおおむね50mの範囲とすること。 - 幹線道路を必ず区域に含めること。 - 地区については、平塚市都市マスタープランに位置付けのある地区とすること。 - 地区計画の目標の中で、区域内の計画人口及び回復戸数を明らかにすること。 - 回復戸数は、平成12年の国勢調査の人口と平成37年の推計人口を基に人口を算出し、平塚市と協議し、設定すること。
地区整備計画（建築物等）	建築物等の用途の制限（建築可能な建築物）	- 戸建住宅 - 兼用住宅 地区計画の決定以前に、既に開発許可等を受けた敷地の場合は決定時の用途
	建築物の容積率	100%以下の範囲で定めること。
	建築物の建蔽率	50%以下の範囲で定めること。
	建築物の最低敷地面積	300㎡以上の範囲で定めること。 地区計画の決定以前に、既に開発許可等を受けた敷地の場合は決定時の大きさ。
	建築物等の高さの最高限度	10m以下の範囲で定めること。 地区計画の決定以前に、既に開発許可等を受けた敷地の場合は決定時の高さ。
	壁面の位置の制限	必要に応じて定めること。
	建築物の緑化率の最低限度	20%以上の範囲で定めること。 - 戸建住宅及び兼用住宅において、10%を超える部分は家庭菜園等を緑化面積として計算することができる。 - 地区周辺の自然農業環境と調和する各敷地内の既存樹林等は、開発時のその他の緑化部分も含め良好に保全すること。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	必要に応じて定めること。
地区整備計画（地区施設）	道路	- 必要に応じて定めること。 - 人口回復のために、新規住宅を立地する場合には、その土地が幹線道路に有効に接している土地であること、または、その土地に有効に接する道路の幅員が原則6.0m以上であること。なお、その幅員6.0m以上の道路は、地区施設として位置付けること。 - 幹線道路に接した土地で土地活用をする場合には、歩道整備の必要性について道路管理者と協議を行い、必要に応じて整備等を行うこと。
	公園	原則、150㎡以上かつ新設建築物の敷地の合計の5%以上の面積を有する公園を定めること。ただし、地域の実情に照らし、当該地区計画の区域内に公園としての機能が置き換えられる施設等があると認められる場合はこの限りではない。
	農地・緑地	地区の特性に応じて定めること。

●整序誘導区域 B 型（地区活力回復型）のイメージ

地区計画策定前

地区計画策定後



凡例



地区計画区域



幹線道路



既存道路

地区施設



緑地・公園



農地・緑地



区画道路



新規宅地



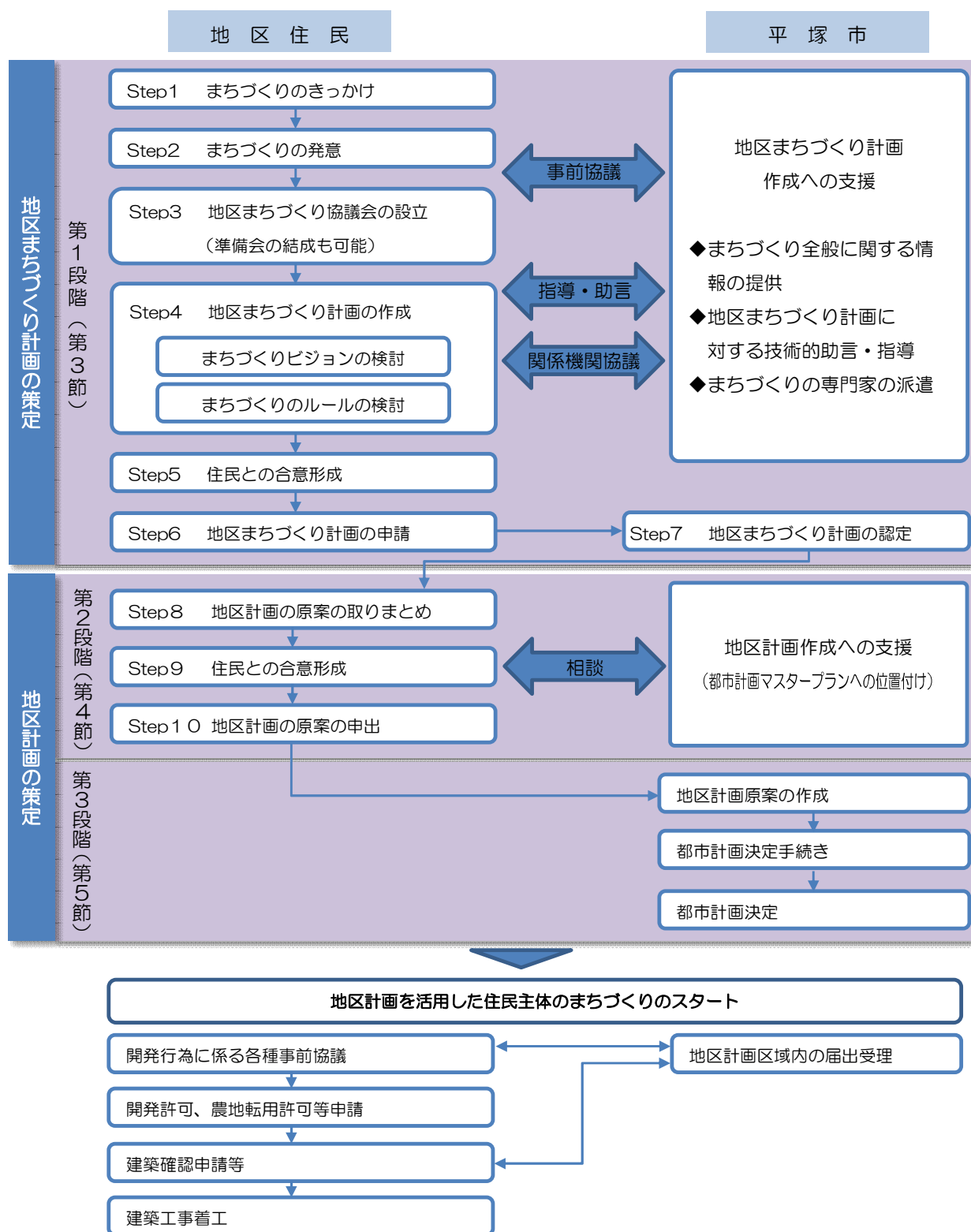
既存宅地

3) 整序誘導区域C型（教育文化・研究型）

活用の目的		開発許可を受けて立地された、又は、今後開発許可を受けて立地される地域資源としての教育文化・研究施設の地域貢献を含む維持・保全・整備により地域活性化を進め、地域活力の回復を図ることを目的としていること。
立地基準等		- 計画的な市街化を図る上で支障がなく、教育文化活動の支援、産業活動の活性化を図る必要性が認められる区域であること。 - 地域活性化に寄与すること。 - 地区については平塚市都市マスタープランに位置づけのある地区とすること。
地区整備計画（建築物等）	建築物等の用途の制限 （建築可能な建築物）	- 教育施設等 - 上記施設に附帯する関連施設
	建築物の容積率	100%以下の範囲で定めること。
	建築物の建蔽率	50%以下の範囲で定めること。
	建築物の最低敷地面積	必要に応じて定めること。
	建築物等の高さ	10m以下の範囲で定めること。 - 地区計画の決定以前に、既に開発許可等を受けた敷地の場合は決定時の高さ。
	壁面の位置の制限	必要に応じて定めること。
	建築物の緑化率の最低限度	35% - 地区周辺の自然農業環境と調和する各敷地内の既存樹林等は、開発時のその他の緑化部分も含め良好に保全すること。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	必要に応じて定めること。
地区整備計画（地区施設）	道路	- 必要に応じて定めること。 - 道路の整備基準は平塚市まちづくり条例の規定によること。
	公園・農地・緑地	- 地区の特性に応じて必要に応じて定めること。 - 公園等の整備基準は平塚市まちづくり条例の規定によること。

資料 ①地区計画策定の流れ

地区計画の策定に向けて、地区住民の方々が主体となって平塚市まちづくり条例に基づき地区まちづくり協議会を設立して進めていきます。まちづくり条例に基づく手続きは以下の通りです。なお、地区まちづくり計画（案）や地区計画（原案）の策定に当たっては合意形成のできる範囲で進めていきます。



資料 ②都市マスタープランに位置付けのある地域生活圏形成区域

