特集号

広報ひらつか

昭和62年4月1日／毎月15日発行／96,500部／神奈川県平塚市役所発行
編集・企画部広報課／〒254 平塚市浅間町9番1号　電話23－1111

用途地域等変更特集

都市計画 変更のお知らせ

住みよい街づくり

災害に強い都市を

平塚市長　石川京一

住み良い生活環境を守り、機能的な都市活動を確保することは、豊かな市民生活を営むうえで大切なことです。平塚市では、市民のみなさんのご理解と昭和四十八年に決定した用途地域等に基づき、これまで土地利用の純化を図り、商・工・農業の均衡のとれた都市の実現に努めてまいりました。

しかし、十余年を経過した今日、社会経済情勢の変動に伴い、土地の利用状況も大きく変化してきたため、昨年より見直しの作業を進めてきました。

今回の用途地域等の変更は、各地域における説明会や公聴会でたくさんの方々からいただきました貴重なご意見を参考に策定したものであり、三月三十一日よりご施いたしました。

また、本市が昭和五十四年に地震防災対策強化地域に指定されたことにより、防火地域と準防火地域を拡大したことや海岸地域に新たに高度地区を設けたことなど、災害に強い都市づくりを図っています。

私たちのまち平塚を、安全で快適な都市として、これからもみなさんのご協力をお願い申し上げます。

新しい用途地域

平塚市では、昭和四十八年に指定した都市計画用途地域の見直しのため、作業を進めてきましたが、三月三十一日告示され、新しい用途地域がようやく決まりました。また、これと併せて、防火・準防火地域の拡大と、新たに高度地区の指定もしました。この制度は、安全で快適なまちづくりをするための大切な制度で、家の新築や増改築など行うときに必要となります。それでは、新しくなった用途地域などの指定区域と、それぞれの制度についてお知らせします。

安全で快適な街づくりの 基本的なルール

用途地域は、市民のみなさんが、マイホームを探したり、家や店舗を増改築しようとするとき、プランどおりの建築ができるかどうかを決める大切な制度です。すなわち、用途地域は、市街化区域と市街化調整区域と並んで、土地を利用するうえでの、基本的なルールです。

用途地域の目的は、都市における多種多様な建築物が混在するのを防ぐため、地域を住居や商業・工業の用途に区分し、建築物の用途の制限、建ぺい率、容積率等を定めていることです。建物を建てる場合の最低限のルールといえるでしょう。

この制度は、環境悪化を防ぎ、安全で快適なまちづくりを進めるための大切な制度です。

用途地域の 基本方針

いままでの用途地域は、昭和四十八年に指定して以来、微調整を行いながら現在にきています。

しかし、十余年の歳月が経過し、その間の社会経済情勢等の変動によって、土地利用の状況も変化してきました。

このような状況を踏まえて平塚市の第二次総合開発計画に沿った、望ましい土地利用を促進するため、用途地域の変更並びに防火・準防火地域の拡大などを行ったのです。

今回の変更は、七つの基本方針、①居住環境の保全・創造 ②市民生活における利便性の向上 ③商業、業務施設の立地促進 ④工業機能の保全・育成 ⑤計画的まちづくりへの誘導 ⑥土地利用転換等の動向への対応及びその他の微調整 ⑦防災性の向上を基本に行い、市民のみなさんから寄せられた多くの意見を踏まえて検討が重ねられました。

新しい用途地域、防火・準防火地域、並びに高度地区（建物の高さの最高限度を定めた もの）の指定区域は、裏面見開きの地図に表示してあります。

防火地域と準防火地域拡大 火災を防ぐために

建物が密集している市街地で、火災が発生すると、大きな被害を受ける恐れがあります。

そこで、火災の延焼を防ぎ災害に強い都市づくりを進めるため、「防火地域」及び「準防火地域」が指定されています。この防火地域や準防火地域の中では、建物の構造に制限を受け、新築や増改築などをするときに、燃えないものまたは燃えにくいものにしなければなりません。

防火地域は、都市の中核となる中心部を指定し、耐火建築物等の建築を促進し、不燃化をはかる地域です。今回の変更により、商業地域に指定されている区域は、すべて防火地域となりました。

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って、できる限り不燃化を促進し、木造の建築物も防火構造とする地域です。

今回の変更により、以前から指定されている近隣商業地域などのほか、住居地域と第二種住居専用地域（一部除外地域あり）も準防火地域に指定されました。

建物の制限を 高度地区

高度地区は、市街地における良好な居住環境や、都市景観の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定めるもの と、最低限度を定めるものがあります。

今回の見直しでは、人口が過度に集中している東海道線以南の第二種住居専用地域に指定した地域（地図参照）について、「建物の高さの最高限度」を定めました。

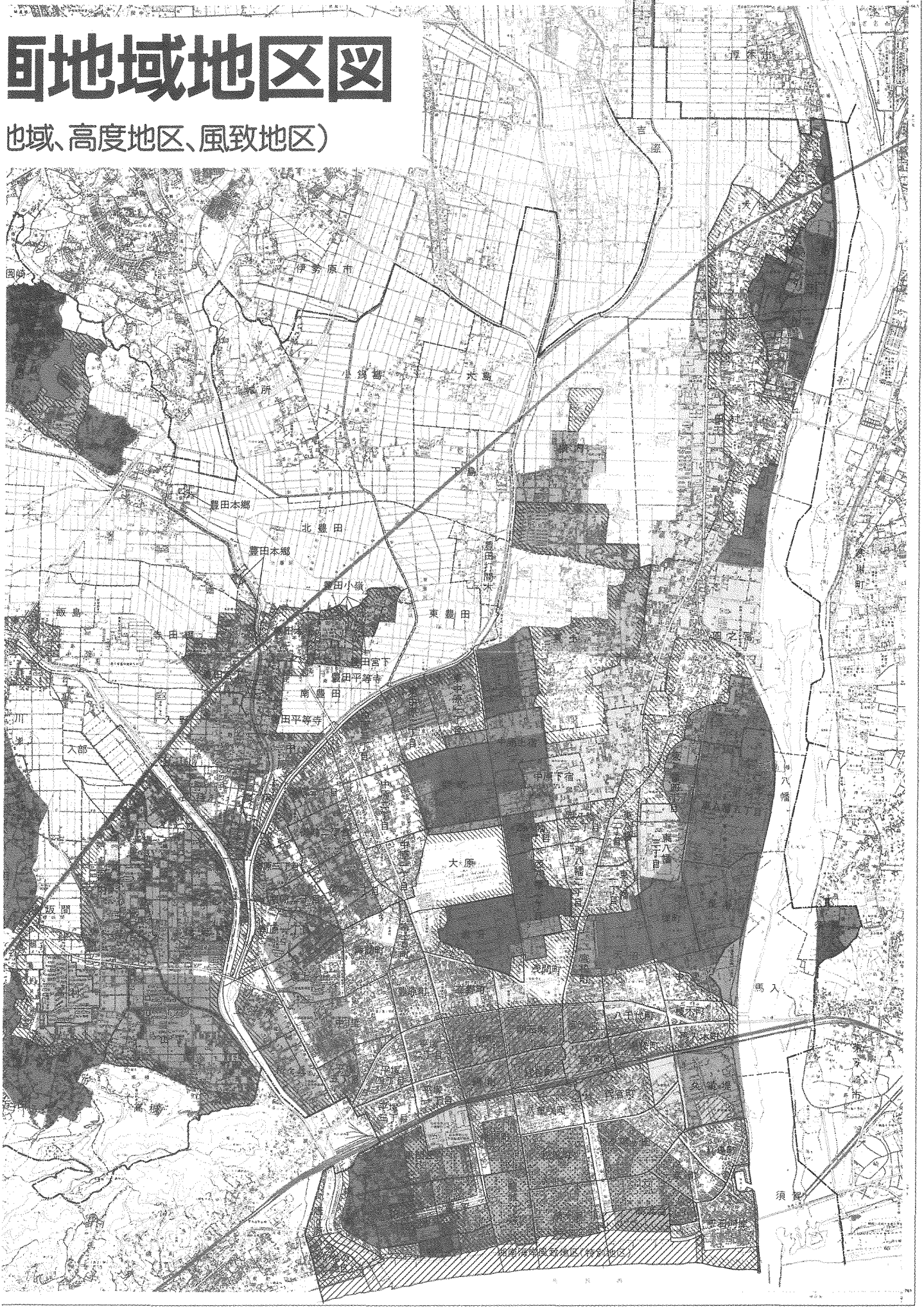
この高度地区に指定された地区では、建物の高さを十五㍍以下に制限しています。

問い合わせ先

・平塚市都市計画課計画係（内線四二八・四二九）

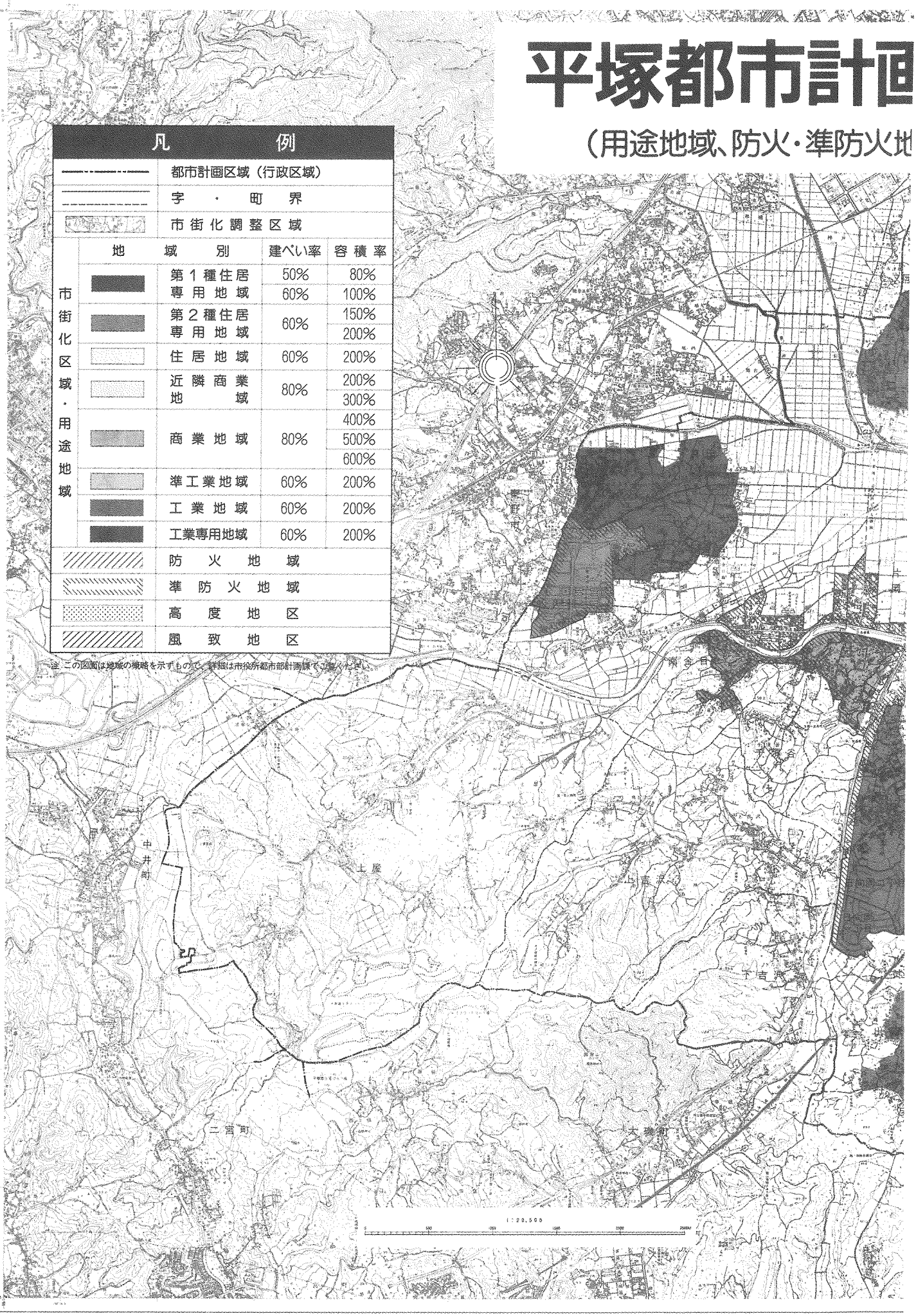
回地域地区図

也域、高度地区、風致地区）



平塚都市計画

（用途地域、防火・準防火地



全て快適な街に　用途地域とは

建物の用途制限

建物を建てるときのルール

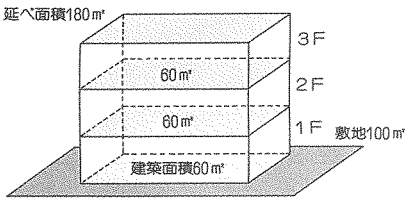
都市には人口や産業が集中し、さまざまな活動が行われています。このため、放っておくと、いろいろな用途や形態の建物が、無秩序に混在していきます。その結果、騒音、悪臭、日照の阻害などにより生活環境が悪化するばかりでなく、生産・交通などの都市活動に支障が出てきます。

このような事態が起こらないよう、ある程度まとまった地域ごとに、用途地域の指定が必要です。また、あらかじめ、建てることのできる建物の用途や、敷地と建物との大きさの関係、建物の高さの限度などを決めておくことも必要です。

このように用途地域は、それぞれの地域ごとに、望ましい土地利用が行われるようにするため、建物を建てる場合の最低限のルールを定めています。

用途地域の種類は表1のように八種類あり、それぞれの地域内における建物の用途制限は、表2のようになっています。

図 1　建ぺい率と容積率



$$建ぺい率 = \frac{60}{100} \times 100 = 60\%$$

$$容積率 = \frac{180}{100} \times 100 = 180\%$$

表 1　用途地域の種類とその性格

用途地域	性格（目的）
①第1種住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境の保護
②第2種住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護
③住居地域	主として住居の環境の保護
④近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便の増進
⑤商業地域	商業その他の業務の利便の増進
⑥準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進
⑦工業地域	主として工業の利便の増進
⑧工業専用地域	工業の利便の増進

表 2　用途地域内の建物の用途制限　　□は建てられるもの　■は建てられないもの

建物の用途＼用途地域	第1種住居専用地域	第2種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	□	□	□	□	□	□	□	■
兼用住宅のうち店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの	□	□	□	□	□	□	□	■
上記以外の兼用住宅	■	□	□	□	□	□	□	■
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	□	□	□	□	□	□	■	■
図書館、博物館	□	□	□	□	□	□	□	■
神社、寺院、教会、老人ホーム、託児所、公衆浴場、診療所	□	□	□	□	□	□	□	□
巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便局	□	□	□	□	□	□	□	□
大学、高等専門学校、各種学校、病院	■	□	□	□	□	□	■	■
物品販売業を営む店舗（百貨店を含む）、飲食店	■	■	□	□	□	□	□	□
上記以外の店舗、事務所	■	■	□	□	□	□	□	□
ホテル、モーテル、旅館	■	■	■	□	□	□	■	■
ボウリング場、スケート場、水泳場	■	■	■	□	□	□	□	■
マージャン屋、パチンコ屋、射的場	■	■	■	□	□	□	□	■
劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	□	□	■	■
待合、料理店、バー、キャバレー、ダンスホール、個室付浴場業に係る公衆浴場	■	■	■	■	□	□	■	■
営業用倉庫、床面積の合計が50㎡をこえる車庫（一定規模以下の付属車庫などを除く）	■	■	□	□	□	□	□	□
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎	■	■	□	□	□	□	□	□
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で一定規模以下のもの	■	■	□	□	□	□	□	□
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ないもの	■	■	■	□	□	□	□	□
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	■	■	■	■	□	□	□	□
作業場の床面積の合計が150㎡をこえる工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	■	■	■	■	■	□	□	□
危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	■	■	■	■	□	□
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	■	□	□	□	□	□	□	□
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設	■	■	□	□	□	□	□	□
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設	■	■	■	□	□	□	□	□
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設	■	■	■	■	□	□	□	□
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場	■	（都市計画において位置を決定したものなど）						

日影規制

都市計画 安

敷地面積に建てられる率
建ぺい率と容積率

用途地域には、それぞれの用途地域に適した建ぺい率と容積率が決められています。これは、建物を建てる場合に敷地面積に対して、どれだけの大きさのものまで建てられるかを定めたものです。

建ぺい率

建ぺい率は、建築面積の敷地面積に対する割合で、一般的に建ぺい率○○%と表示されます。

容積率とは

建物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合で、一般的に容積率○○%と表示されます。

また、容積率には、道路幅員による制限もあります。（表3・図1参照）

建物の高さを規制
高度地区の指定

高度地区には、建物の高さの最高限度を定めた高度地区と、これとは逆に、最低限度を定めた高度地区の二種類があります。

今回は、建物の高さの最高限度を十五mとする高度地区を、東海道線以南の第二種住居専用地域を対象として指定しました。

高度地区に指定された区域内では、建物の新築や増改築などを行う場合も制限がありますのでご注意ください。

図4　建物の高さ制限

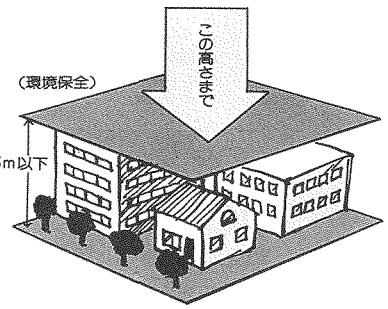


図2　用途地域内の斜線制限

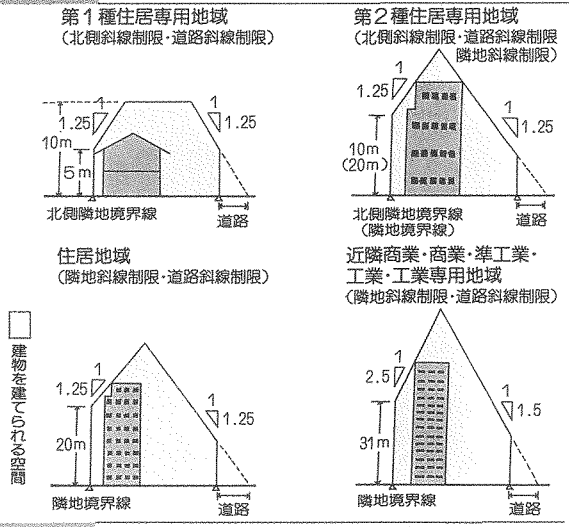


表3　用途地域内の建物の形態制限

制限項目＼用途地域	第1種住居専用地域		第2種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
容積率（%）	80	100	150 200	200	200 300	400 500 600	200	200	200
建ぺい率（%）	50	60	60	:60	80	80	60	60	60
斜線制限（図2参照）前面道路斜線（勾配）	前面道路の反対側からの水平距離の1.25倍				前面道路の反対側からの境界線までの水平距離に1.5倍した範囲				
斜線制限（図2参照）隣地斜線立ち上がり勾配	――		隣地境界線までの水平距離の、1.25倍に20mを加えた範囲		隣地境界線までの距離の2.5倍に31mを加えた範囲				
斜線制限（図2参照）北側斜線立ち上がり勾配	隣地境界線までの水平距離の、1.25倍に5mを加えた範囲		隣地境界線までの水平距離の、1.25倍に10mを加えた範囲（平塚市は該当しない）	――					
高さの制限	最高限度10m		風致・特別地区8m 風致・その他の地区15m	――					
敷地境界線からの壁面後退	風致・特別地区、道路から3.0m隣地境界線から2.0m 風致・その他の地区、道路から1.5m隣地境界線から1.0m								
前面道路による容積率の制限	道路の幅が12m未満の場合 道路幅の4/10の容積率となる 例：幅員4m×(4/10)=16/10(160%)			道路の幅が12m未満の場合道路幅の6/10の容積率となる					

図3　第1種住居専用地域の場合の日影規

用途地域	日影規制
第1種住居専用地域	3時間

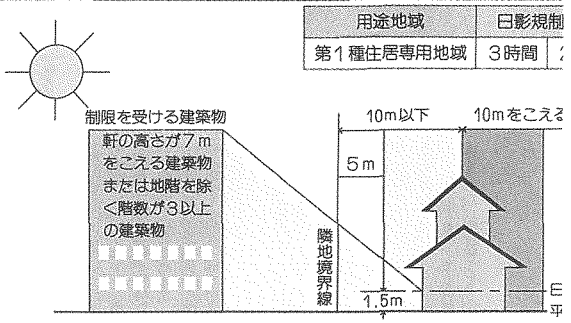
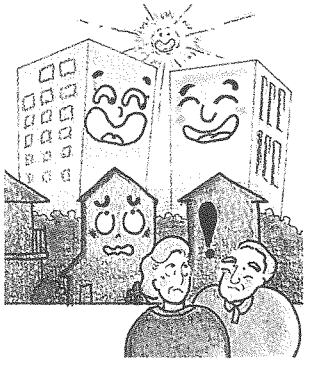


表4　日影規制の概要

規制の対象となる区域	制限を受ける建築物	（日影測定面）平均地盤面からの高さ	（日影規制の範囲及び時間）敷地境界線から水平距離が5mをこえる範囲に生じさせてはならない日影時間	
			10m以下の範囲	10mをこえる範囲
第1種住居専用地域（図3参照）	軒高7mをこえる建築物又は階数（地階を含まない）3以上の建築物	1.5m	3時間	2時間
第2種住居専用地域	高さ10mをこえる建築物	4m	4時間	2.5時間
住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	同上	同上	5時間	3時間

※平均地盤面とは当建築物が周囲の地盤面と接する位置の平均高さをいいます。
※日影時間は冬至日の真太陽時（日本標準時ではなくこの地域に太陽が真南にきた時を正午としてはかる時刻、平塚では標準時のほぼ11時40分51秒が正午に当たります。）の8時から16時までの8時間のうち日影となる時間を制限します。



日影規制は、住環境の保全って生ずる一定以上の日影を、と土地の効率的利用を図るため、一定規模（高さ）以上の建物について、その建物による敷地の周囲に及ぼさないよう制限する目的で定めたものです。

火災時の災害を防ぐため

防火地域の建築規制

防火地域内では、地域の不燃化を図るために、建物を建てる場合は、耐火建築物または簡易耐火建築物（小規模なもの）にしなければなりません。さらに、門、へい、看板等の工作物も不燃材料で作らなければならないなどの規制を受けます。

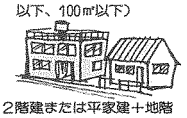
手続き関係では、一〇平方㍍以内の増改築を行う場合にも建築等に関する申請及び確認が必要となります。これは準防火地域も同様です。

●看板または広告塔

●門またはへいの構造

●原則として耐火建築物とする

●簡易耐火建築物とすることができる小規模建築物（階数2以下、100㎡以下）



2階建または平家建＋地階

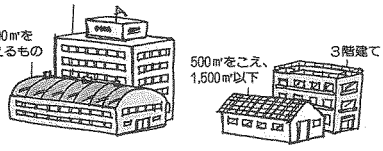
準防火地域の建築規制

準防火地域は、できる限り不燃化を図る地域で、比較的大規模な建築物については、耐火建築物または簡易耐火建築物としなければなりませんが、防火地域の規制に比べて幾分緩和されています。

この地域では、木造建築物も建てられますが、延焼のおそれのある外壁、軒裏を防火構造、開口部を防火戸にし、屋根は、不燃材料で作るなどの防火措置が必要となります。

なお、すでに建築されている建物については、防火・準防火地域の建築規制は適用されず、そのまま存続できますが、増改築などを行う場合にはいろいろな制限がありますので注意してください。

耐火建築物としなければならないもの	耐火建築物または簡易耐火建築物としなければならないもの
●地上階数4以上の建築物	●地上階数が3の建築物
●延べ面積が1,500㎡をこえる建築物	●延べ面積が500㎡をこえ、かつ1,500㎡以下のもの

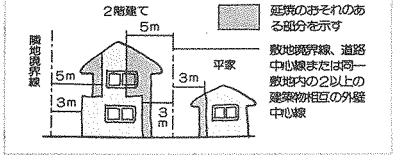


耐火建築物　　耐火または簡易耐火建築物

用語の解説

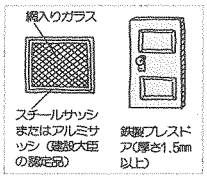
延焼のおそれのある部分とは

延焼のおそれのある部分とは、隣家の火災により火災を直接受けるおそれのある部分で、隣地との境界線などから一階にあっては三㍍以内、二階以上にあっては五㍍以内の部分をいいます。



防火戸とは

耐火建築物、簡易耐火建築物及び防火地域、準防火地域内の建築物については、延焼のおそれのある部分の外壁の開口部（戸・窓）には、火災の延焼及び拡大を防ぐために一定の防災性能をもった防火戸（右の図参照）を設置しなければなりません。



耐火建築物とは

耐火建築物とは、壁、柱、床、屋根など建物の主要構造部を耐火構造とし、延焼のおそれのある開口部に防火戸その他の防火設備を設けた建築物で、たとえば鉄筋コンクリート造りなどが該当します。

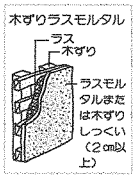
簡易耐火建築物とは

簡易耐火建築物とは、一定の防火性能を有するもので、およそ耐火建築物と木造建築物との中間的な構造といえます。主な例として、鉄骨造りなどの軸組を不燃材とした不燃構造で、延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備を設置した建築物が該当します。

防火構造とは

防火構造とは、一般的に鉄網モルタル塗りなどの火災による延焼を防止する構造で、仕上げ材の塗り厚などが決められています。

図に例示したもののほか、新建材でも認定された材料がいろいろあります。



指定区域		建築物に対する制限の概要	
		建物の規模	建物の構造
防火地域	容積率 400%以上の区域 商業地域	3階以上又は延べ面積100㎡をこえる建物	耐火建築物
		上記以外の建物	耐火建築物又は簡易耐火建築物
準防火地域	建ぺい率60%以上で容積率 200%以上の区域 第2種住居専用地域（一部を除く）、住居地域、近隣商業地域、準工業地域（一部）	4階以上又は延べ面積1,500㎡をこえる建物	耐火建築物
		3階又は延べ面積500㎡をこえ1,500㎡以下の建物	耐火建築物又は簡易耐火建築物
		上記以外の木造建物	外壁又は軒裏で延焼のおそれのあるものは防火構造

●木造建築物の防火措置（準防火地域）

建築物の部分	防火措置
屋根	不燃材料
軒裏 外壁	で延焼のおそれのある部分	防火構造
外壁の開口部で延焼のおそれのある部分	防火戸（甲種・乙種）

●付属する門、へいの取り扱い

高さ2mをこえる門・へいで延焼のおそれのある部分を不燃材で造りまたはおおわなければならない。

建築するときは…建築Q&Aアンド

これまでに建築に関する多くの質問をいただいた中から、①繰り返し相談されるもの　②重要と思われるものを選んで、想定質問・回答という形にまとめてみました。ぜひご一読されて、今後の建築計画などにご活用ください。

Q1　第二種住居専用地域から第一種住居専用地域に変更になりますが、どういう点が変わりますか。

A　主として、次の五点ほど建築規制が変更されます。

①用途規則の強化＝二ページ表2のように建物の用途で建てられないものが多くなります。

②容積率の制限強化＝二〇〇%だった容積率が、岡崎地区の一部では八〇%に、黒部丘及び花水台各地区の一部では一〇〇%に変更されます。

③建ぺい率の強化＝六〇%だった建ぺい率が、岡崎地区の一部では五〇%に変更されます。

④高さの制限＝高さ一〇㍍をこえる建物は、建築できなくなります。

⑤日影規制を受ける建物の測定高さ及び規制時間の変更＝三ページ表4のように規制が強化されます。

Q2　住居地域から第二種住居専用地域に変更になりますが、どういう点で変わりますか。

A　主として、次の二点が変更されます。

①用途規制の強化＝二ページ表2のように建物の用途で建てられないものが多くなります。

②日影規制を受ける建物の測定高さ及び規制時間の変更＝三ページ表4のように規制が強化されます。

Q3　住居地域から近隣商業地域に変更になりますが、どういう点で変わりますか。

A　主に、次の四点が変更されます。

①建ぺい率の緩和＝住居地域は、建ぺい率六〇%ですが、近隣商業地域では、八〇%まで建てられます。

②用途規制の緩和＝二ページ表2のように建物の用途規制が緩和されます。

③道路幅員による容積率制限の緩和＝三ページ表3、「前面道路による容積率の制限」の項のように緩和されます。

④道路斜線及び隣地斜線の緩和＝三ページ表3、図2のように緩和されます。

Q4　現在高さ十八㍍のマンションを保有していますが、高度地区に指定されるとどうなりますか。また、増築したいのですがどうでしょうか。

A　高度地区に指定されたときに現存する建物は、十五㍍をこえていてもそのまま存続できますが、増改築などの建築を行う場合には規制を受けます。

Q5　防火地域内で、木造住宅を新築したいのですができますか。

A　残念ながら防火地域内では、耐火建築物または簡易耐火建築物以外の建物は建築できませんので、木造ではなく鉄筋コンクリート造りなどの構造にしてください。

Q6　準防火地域内で、木造の住宅（延べ一二〇平方㍍程度）を計画していますが、どのような点に注意が必要ですか。

A　準防火地域内で、木造の建物（大規模なものは除く）を建築する場合は、次の点に注意してください。

①延焼のおそれがある部分の外壁・軒裏を防火構造とすること（門、へいも高さによって構造の制限があります。）

②延焼のおそれがある部分の開口部（窓等）に防火戸を設置すること。

③屋根は、不燃材で作るかまたはふくこと。

なお、一定規模以上の建物になると規制が異なります。（四ページ準防火地域内の建築規制参照）

Q7　準防火地域に指定されましたが、子供部屋を木造で増築したいのですが、現存する木造建築についてもモルタル等で改修しなければならないのですか。

A　増築部分は、もちろん現存する建物も含めて延焼のおそれがある外壁・軒裏及び開口部については、防火構造、防火戸の設置など防火改修をしていただきます。

Q8　木造の専用住宅の外壁を修繕したいのですが、どのような規制を受けますか。

A　確認申請の手続きは不要ですが、準防火地域の規制に適合するように防火構造にしてください。

Q9　今までは、一〇平方㍍（約三坪）までの増改築は、建築確認の手続きをしなくてよいということでしたが、準防火地域になるとどうなるのですか。

A　一〇平方㍍以内の増改築でも防火地域や準防火地域の中では、確認申請の手続きが必要となります。

Q10　防火地域になると建ぺい率がなくなり敷地いっぱいに建てられると聞きましたがいかがですか。

A　たしかに商業地域内で、防火地域内にある「耐火建築物」については、建ぺい率の規定が適用されませんが、その他の建築物では、建ぺい率の緩和はありません。

Q11　防火地域内にある木造建物を増築したいのですが、木造で増築できますか。

A　現存する建物を増改築する場合は、耐火建築物または簡易耐火建築物にしなければなりませんが、一定の条件に合致する建物については、必要最小限度の増改築は認められています。

問い合わせ

以上の質問・回答は、基本的な事例として紹介いたしましたが、実際に建築をする場合、建築基準法には多くの規制があるため必ずしもこの回答どおりに建築できるとは限りません。

また、紙面の都合上分かりにくい点、十分に意をつくせない点もあると思われますので、建築計画等のある方、ご質問等のある方は、担当窓口へお問い合わせください。

問い合わせ窓口

用途地域などの確認　計画課（内線四二八・四二九）

建築に関する相談、建築指導課（内線六〇七～六一〇）