

## 広報ひらつか

昭和61年5月20日/毎月15日発行/96,000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

用途地域等変更素案特集

## 住みよい街に

## 用途地域の見直し

## 変更素案 まとめる

## ご意見をお寄せください

平塚市は、昭和四十八年に指定した用途地域を見直ししようとして、現在、作業を進めています。そこで、見直しの素案の内容や用途地域制度の概要などについてお知らせします。

用途地域は、市民のみなさんがマイホームをさがしたり、現在の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は、その土地がどのような用途地域に指定されているかによって決まります。すなわち、市街化区域、市街化調整区域の区分引ききと並んで、土地を利用する上での、基本的なルールを定める大切な制度です。

用途地域の目的は、都市に

## 基本方針

用途地域等の変更の素案は、裏面のとおりです。

## すでに10年余を経過

現在の用途地域は、昭和四十八年に指定して以後、微調整を行いつつ現在に至っています。しかし、現在まで十数年の歳月が経過し、その間の社会状況が著しく変化しています。この状況を踏まえて、平塚市の第二次平塚市総合開発計画に沿った、望ましい土地利用の状況も変化してきています。

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ています。この状況を踏まえて、平塚市の第二次平塚市総合開発計画に沿った、望ましい土地利用の状況も変化してきています。

## 説明会開く

用途地域の変更は、都市計画法に基づいて県知事が定められますが、変更の原案は市が作成します。

そこで、平塚市では、市民のみなさんに変更の素案をお見せして、ご意見を聞くことになりました。説明会の日程と任意聴取の方法は、四面に掲載しました。

お問い合わせ 平塚市都市部計画課計開係(内線四一八・四一九)

## 紙面の内容の紹介

- ◎用途地域とは……………2・3面  
用途地域の指定の趣旨、種類、規制の内容などをまとめました。
- ◎変更素案の縦覧と説明会……………4面  
用途地域等変更素案の任意縦覧と説明会の日程をお知らせしています。  
なお、用途地域都市計画決定手続きの進め方についても説明しています。
- ◎用途地域変更素案図……………裏面  
用途地域等変更素案を図面に表示しました。あなたの土地、地域が、変更素案の対象になっているか、ご確認ください。

配置を行います。また、商業・業務機能のより一層の活性化を図るため、土地の高度利用を促進すべき地域について容積率の変更を行います。

4工業機能の保全・育成  
工業の土地利用が著しく集積している地域は、工業機能の保全・育成を図るため、工業専用地域の適正な配置を行います。

5計画的まちづくりへの誘導  
市街地開発事業、地区計画、用途地域並びに容積率に変更します。

6土地利用転換動向への対応  
及びその他の微調整  
現在の土地利用の実態が、当初想定した土地利用との間に隔たりが生じている地域は、用途地域の現況等を考慮しながら、適正な用途地域に変更します。

7防災性の向上(防火・準防火地域の保全・創設)  
既成市街地において、人口が集中しているところや、建築密度の高い地域は、防災性を高めるために強い都市づくりを促進します。このため、防火・準防火地域の拡大を行います。

8居住環境の保全・創設  
身近な都市の緑や空地が確保されている良好な低層住宅環境の保全を図るため、第一種住居専用地域への変更を行います。

また、良好な住居環境を確保するため、人口が過度に集中している住居専用地域は、必要に応じて、建築物の高さの最高限度(高度地区の指定)を定めます。

2市民生活における利便性の向上  
日常生活に必要な日用品店舗等の商業施設を促進すべき区域で、幹線道路に沿ってサービス施設の立地傾向が著しい地域は、住居地域または近隣商業地域への変更を行います。

3商業・業務施設の立地促進  
商業の均衡ある発展を促進するため、商業地域の適正な

# 画用途地域等変更素案





# 平塚都市計

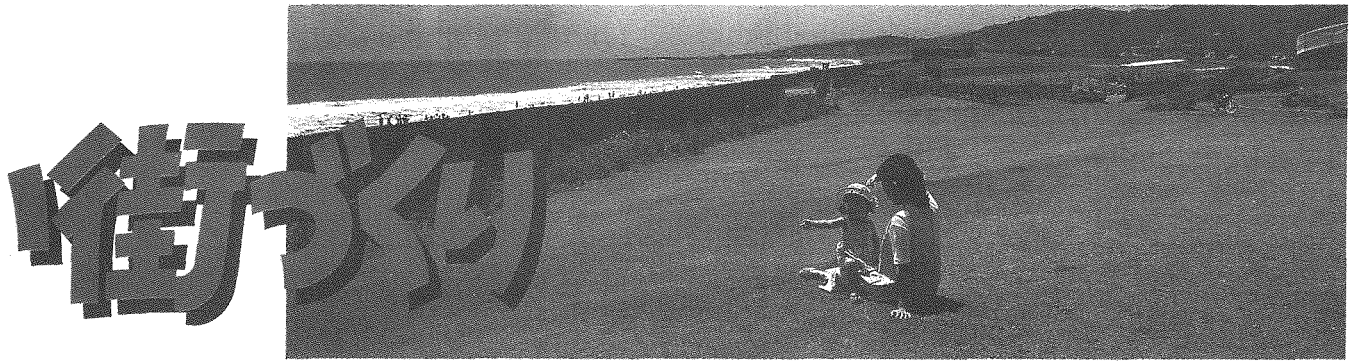
## 用途地域の箇所別変更内容



| 番 号    | 変 更 箇 所                                          | 変更内容 |
|--------|--------------------------------------------------|------|
| 1-1    | 黒花 部 丘<br>水 台                                    | →    |
| 1-2    | 岡 崎                                              | →    |
| 2-1    | 桜平 ヶ丘 丘<br>塚 五 目<br>上 平 塚 里<br>中 延               | →    |
| 2-2    | 徳山 延<br>河 下<br>万 内<br>田                          | →    |
| 3-1    | 代 官 町                                            | →    |
| 3-2    | 八 重 咲 町                                          | →    |
| 4-1    | 追 分<br>西八幡一丁目<br>西八幡四丁目<br>新 原 上<br>中 原 下<br>中 宿 | →    |
| 4-2    | 真 土                                              | →    |
| 4-3    | 大 神                                              | →    |
| 4-4    | 大 神<br>田 村                                       | →    |
| 4-5    | 四 之 宮<br>東八幡五丁目                                  | →    |
| 4-6    | 東八幡四丁目                                           | →    |
| 4-7    | 東八幡四丁目                                           | →    |
| 4-8    | 東八幡一丁目                                           | →    |
| 4-9    | 須 賀                                              | →    |
| 5-1(A) | 追 分                                              | →    |
| 5-1(B) | 追 分                                              | →    |
| 6-1    | 岡 崎                                              | →    |
| 6-2    | 桜平 ヶ丘 丘<br>塚 五 目<br>上 平 塚 里<br>中 延               | →    |
| 6-3    | 徳山 延<br>河 下<br>万 内<br>田                          | →    |
| 6-4    | 大 神                                              | →    |

なお、上記の中の1種住居等は第1種住居専用地域、2種住居等は第2種住居専用地域、住居は住居地域、近商は近隣商業地域、商業は商業地域、準工は準工業地域、工業は工業地域、工専は工業専用地域です。





## 用途地域は八種類

### 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、日照の障害などにより、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に、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、敷地と建物との大まかな関係、建物の高さの制限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の地域です。

この地域の中では、他の地域では建てられないような工場も建てられます。その外、住宅、店舗なども建てられますが、学校、病院などは建てられません。

特に、工業の利便を増すための地域です。

この地域の中では、工場はどんなものでも建てられますが、工業の利便をそこなうおそれのある建物、学校や病院はもちろんのこと、住宅、物品販売のための店舗、娯楽施設などは建てられません。

周辺の住民に対して、日用品を供給する商業などの利便を増すための地域です。一般の工場やキャバレーなどは建てられませんが、店舗、事務所などのほか、小規模な工場も建てられます。

銀行、事務所、デパート、専門店、映画館、飲食店など、各種の商業施設、業務施設が集まる地域で、商業業務の利便を図ります。

### 用途地域の内容



#### 住居系

##### 第一種住居専用地域

低層住宅地として、良好な環境を確保するための地域で、建物の高さは、原則として1メートル以下でなければ建てられません。

この地域の中には、工場や娯楽施設などは建てられませんが、日常生活に必要な小規模な住宅を併用した店舗などは建てられます。

#### 工業系

##### 準工業地域

主として、工業の中でも、環境悪化のおそれのないような工業の利便を増すための地域です。

#### 商業系

##### 近隣商業地域

周辺の住民に対して、日用品を供給する商業などの利便を増すための地域です。一般の工場やキャバレーなどは建てられませんが、店舗、事務所などのほか、小規模な工場も建てられます。

##### 商業地域

銀行、事務所、デパート、専門店、映画館、飲食店など、各種の商業施設、業務施設が集まる地域で、商業業務の利便を図ります。

表1 用途地域内の建物の用途制限

| 建物の用途                                         | 用途地域 | は建てられるもの  |           |      |        |      |       |      |        | は建てられないもの |        |
|-----------------------------------------------|------|-----------|-----------|------|--------|------|-------|------|--------|-----------|--------|
|                                               |      | 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 | 農業地域      | 農業専用地域 |
| 住宅、共同住宅、寄宿舍、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、養老院、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                                   |      |           |           |      |        |      |       |      |        |           |        |
| ボーリング場、スケート場、水泳場                              |      |           |           |      |        |      |       |      |        |           |        |
| まあじゃん屋、ばちんこ屋、射的場                              |      |           |           |      |        |      |       |      |        |           |        |
| 劇場、映画館、演習場、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 |      |           |           |      |        |      |       |      |        |           |        |
| 危険性が大きい又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)

用途地域等が変更になり既存建物が不適

四角平方メートルの建物まで建てられることになり、ただし、建築基準法による

限)

25

限)

# 用途地域とは がけがたのまち

中高層の共同住宅や店舗、事務所などを建てることのできる地域で、住宅地としての良好な環境を確保します。

**住居地域**  
主として、住居の環境を確保し、工業の利便を増す。

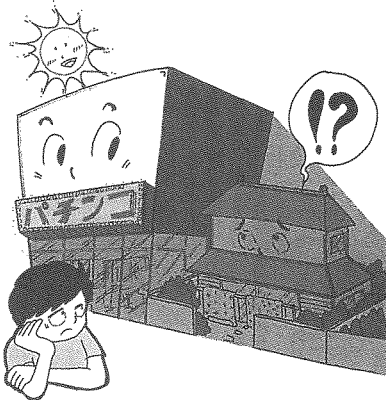
**工業地域**  
主として、工業の利便を増す。

この地域の中では、公害発生のおそれのある工場や危険物を取り扱う工場を除き、ほとんどの用途の建物が建てられます。

## 防火地域と準防火地域

市街地における火災の延焼などの危険を防ぎ、災害に強い都市をつくるため、建築物を構造面から規制するものです。

**防火地域**・**準防火地域**  
防火地域・準防火地域は、見開きのベージュの図面に表示しています。指定された地域に建築物を建てる場合は、構造に制限がありますので、防火地域に適した構造としなければなりません。



## 用途地域の規制

各用途地域には、それぞれの建ぺい率や容積率が決められていて、建てることのできる建築物の用途が制限されています。この内容は、表1表2にまとめて表示してあります。

①建物の用途については、適用します。  
②建ぺい率・容積率については、適用します。

市街地における火災の延焼などの危険を防ぎ、災害に強い都市をつくるため、建築物を構造面から規制するものです。

| 表3    | 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                          | 3階以上又は延べ面積100㎡をこえる建物       | 耐火建築物                   |
|       | 商業地域<br>近隣商業地域(一部)                     | 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                | 4階以上又は延べ面積1,500㎡をこえる建物     | 耐火建築物                   |
|       | 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) | 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 |

用途地域には、それぞれの用途に適合した建ぺい率と容積率が決められています。これは、建築物を建てる場合に、敷地面積に対して、どれだけの大きさのものを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す。例えば、建ぺい率100%の地域で、敷地面積が200平方メートルの場合は、延べ面積200平方メートルの建物まで建てられます。

**容積率**  
容積率は、建築物の延べ面積(各階の床面積の合計)が、敷地面積の何倍までとなるかを決めたものです。敷地面積に対する割合です。例えば、容積率100%の地域で、敷地面積が200平方メートルの場合は、延べ面積200平方メートルの建物まで建てられます。

## 建ぺい率と容積率

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

計算例 200㎡×60%  
＝120㎡

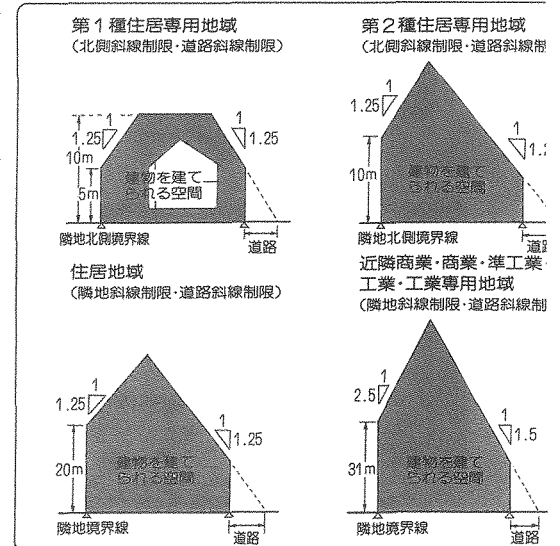
| 表2 用途地域内の建物の形態制限 |                                  |           |      |                                |      |       |      |        |  |  |
|------------------|----------------------------------|-----------|------|--------------------------------|------|-------|------|--------|--|--|
| 用途地域             | 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 |  |  |
| 制限項目             |                                  |           |      |                                |      |       |      |        |  |  |
| 容積率(%)           | 80                               | 100       | 150  | 200                            | 400  | 200   | 200  | 200    |  |  |
| 建ぺい率(%)          | 50                               | 60        | 60   | 80                             | 80   | 60    | 60   | 60     |  |  |
| 斜線制限             | 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 |      |       |      |        |  |  |
|                  | 隣地境界線までの水平距離の1.25倍に20mを加えたもの     |           |      | 隣地境界線までの距離の2.5倍に31mを加えた範囲      |      |       |      |        |  |  |
|                  | 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  |      |       |      |        |  |  |
| 高さの制限            | 最高限度10m                          |           |      | 風致・特別地区8m<br>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<br>道路幅の4/10の容積率となる |           |      | 道路の幅が12m未満の場合道路幅の6/10の容積率となる   |      |       |      |        |  |  |

市街地における良好な住居環境や、都市景観の形成を図るため、建築物の高さの最高限度と最低限度を定めるものです。

今回の見直しでは、人口が過度に集中している地区について、高さの最高限度を定めます。区域は、見開きのベージュの図面をご覧ください。

この地域に指定された地区では、建築物の高さが15メートル以下でないと建築できません。

## 高度地区



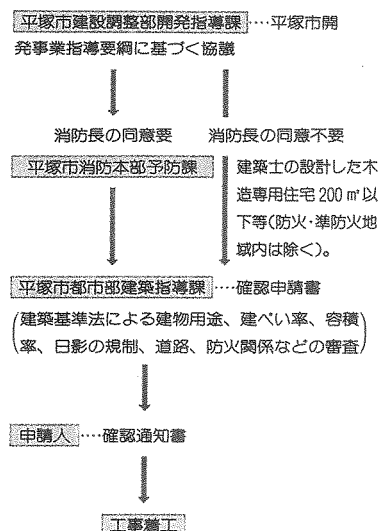




# 建物を建てるときは

建物を建てる場合に、お互いを守るべき最低限のルールを決めたものが、用途地域の都市計画です。建物を新築、増築、改築または移転などをするときは工事を始める前に次の手続きをしてください。

## 建築確認申請手続手順



## 変更素案の任意縦覧

### ご意見のある方計画課へ

### 説明会を開きます

### お近くの会場へお出かけを

| 月 日      | 場 所                 | 時 間              |
|----------|---------------------|------------------|
| 5月22日(木) | 岡崎公民館<br>岡崎3634     | 午後7時から<br>午後9時まで |
| 5月23日(金) | 金田公民館<br>入野108-1    | 午後7時から<br>午後9時まで |
| 5月24日(土) | 金田公民館<br>南金田1073    | 午後2時から<br>午後4時まで |
| 5月24日(土) | 四之宮公民館<br>四之宮2548-1 | 午後7時から<br>午後9時まで |
| 5月25日(日) | 神田公民館<br>田村1579     | 午後2時から<br>午後4時まで |
| 5月26日(月) | 保健センター<br>中里34-17   | 午後7時から<br>午後9時まで |
| 5月27日(火) | 旭北公民館<br>河内440      | 午後7時から<br>午後9時まで |
| 5月28日(水) | 中原公民館<br>御殿2-17-38  | 午後7時から<br>午後9時まで |
| 5月29日(木) | 須賀公民館<br>夕陽ヶ丘60-32  | 午後7時から<br>午後9時まで |
| 5月30日(金) | 花水公民館<br>桃浜町34-34   | 午後7時から<br>午後9時まで |
| 6月2日(月)  | 教育会館<br>浅間町12-41    | 午後7時から<br>午後9時まで |

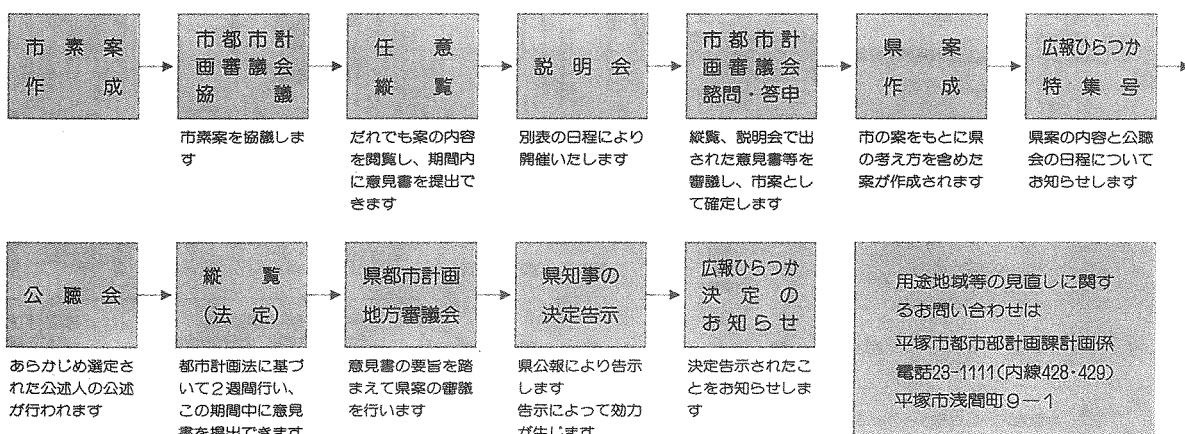
用途地域の変更素案の任意縦覧は、五月(二十一日)から六月五日(木)まで、市役所四階の都市計画課で行います。

変更素案についてご意見のある方は、縦覧期間中に限り、意見書を提出することができます。意見書の用紙は、縦覧場所にて用意してあります。なお、土曜日の午後と日曜と併せて、市内各地で説明会を開催します。

今回の用途地域見直しにあたって、変更素案の任意縦覧は左表のとおりです。

説明会の日程と会場、時間

## 用途地域の都市計画決定手続きの進め方



| 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種住宅専用地域          | 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種住宅専用地域          | 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。

## 日影規制の概要

日影規制は、住環境の保全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、その建物によって生ずる一定以上の日影を、敷地の周囲に及ぼさないよう制限する目的で定められています。

## 日影規制の紹介