

平塚市立地適正化計画

便利で快適に暮らし続けられるまちづくり

届出の手引き

令和 7 年（2025 年）4 月

目次

- 1 立地適正化計画と届出制度について
- 2 居住誘導区域・都市機能誘導区域
- 3 居住誘導（住宅）に関する届出
- 4 誘導施設に関する届出
- 5 届出方法

■お問い合わせ先

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
電 話：0463-21-8781(直通)



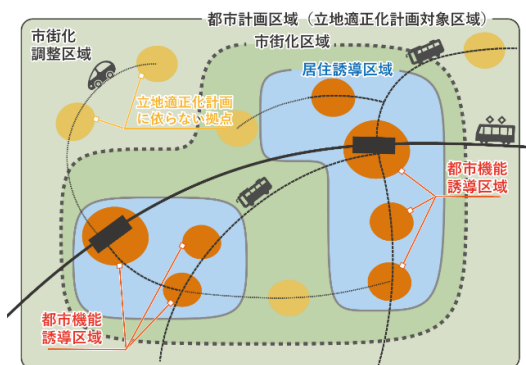
立地適正化計画についての詳細は、市ホームページをご覧ください。

https://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/machizukuri/page-c_02094.html

1 立地適正化計画と届出制度について

(1) 立地適正化計画制度の概要

- ・立地適正化計画は、人口減少、少子高齢化や自然災害などに対応するため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、都市再生特別措置法の改正により創設されました。平塚市では、令和7年3月に「平塚市立地適正化計画」を策定しました。
- ・本計画では、居住誘導区域や都市機能誘導区域を定めて、長期的な視点で安全で利便性の高い市街地へと誘導し、行政、市民、民間事業者が一体となった持続可能なまちづくりを目指します。



(2) 届出制度

- ・本計画の区域内（市全域）において、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発・建築等行為や都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等行為、又は都市機能誘導区域内における既存誘導施設の休廃止を行おうとする場合は、都市再生特別措置法第88条、第108条、第108条の2の規定により、市への届出が必要となります。
- ・この届出制度は、住宅や誘導施設の立地動向を把握するとともに、計画の取組施策等の進捗を図るために行うものです。

〈届出制度の概要〉

対象区域	平塚市全域	
運用開始日	令和7年4月1日	
届出の対象行為	居住誘導（住宅）に関する届出	居住誘導区域外における住宅の開発行為・建築等行為
	誘導施設に関する届出	設置に関する届出 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為・建築等行為
		休廃止に関する届出 都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止
届出日	行為着手の30日前まで	
届出場所	平塚市まちづくり政策部まちづくり政策課	
届出書類	7,8ページ（2）届出書類 参照	

- ・届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法（第35条）の重要事項説明の対象となります。
- ・届出に係る行為が計画に基づく立地の誘導を図る上で支障があると認める場合は、市は都市再生特別措置法（第88条第3項、第108条第3項）に基づき、届出者に対して勧告等を行う場合があります。
- ・届出をせずに開発行為・建築等行為を行った場合、又は虚偽の届出をした場合は、都市再生特別措置法第130条の規定に基づき30万円以下の罰金に処されることがあります。（誘導施設の休止・廃止の届出には、罰則はありません。）

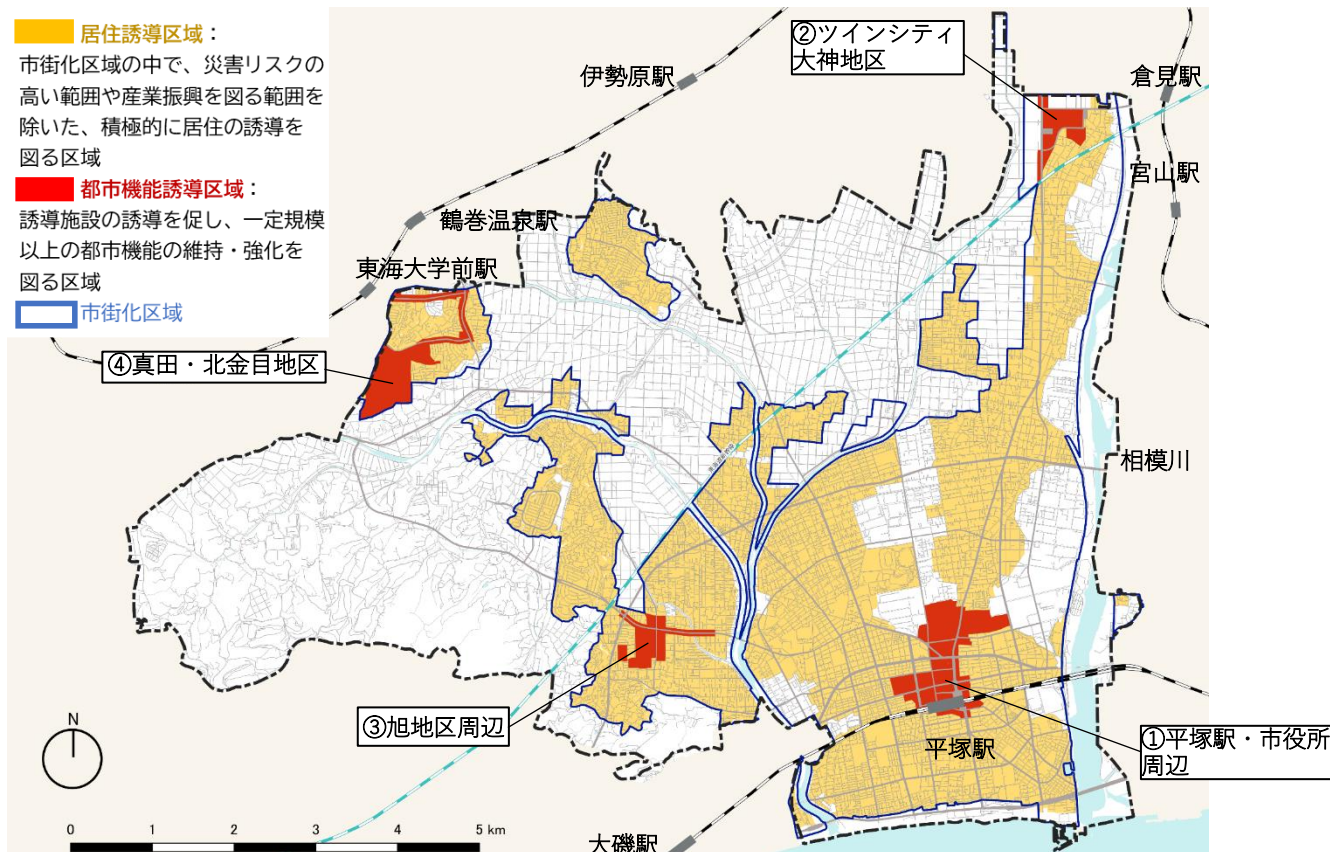
2 居住誘導区域・都市機能誘導区域

わくわくマップはこちら

居住誘導区域・都市機能誘導区域は下図のとおりです。詳細な区域については、「ひらつかわくわくマップ（平塚市地理情報システム）」や市ホームページ、まちづくり政策課窓口で必ずご確認ください。



〈居住誘導区域及び都市機能誘導区域〉



3 居住誘導（住宅）に関する届出（都市再生特別措置法第 88 条）

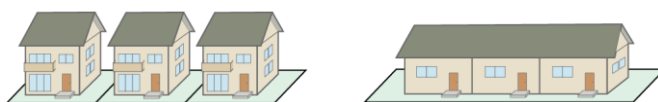
住宅とは、戸建住宅、共同住宅、長屋、兼用住宅の用に供する建築物を指します。居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発・建築等行為を行う場合は届出が必要です。

対象区域	対象行為
居住誘導区域 <u>外</u>	【開発行為】 ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの
	【建築等行為】 ・ 3戸以上の住宅を新築する場合 ・ 建築物を改築し、3戸以上の住宅とする場合 ・ 建築物の用途を変更し、3戸以上の住宅とする場合

【開発行為】

（例）届出が**必要**な場合

3戸以上の開発行為



（例）届出が**不要**の場合

開発区域 900 ㎡で 1戸の開発行為

開発区域 800 ㎡で 2戸の開発行為



【建築等行為】

（例）届出**必要**な場合

3戸以上の新築・改築・用途変更



【Q&A】

・ 開発区域や建築敷地が居住誘導区域内外を跨る場合は届出が必要か？

→開発区域や建築敷地が一部でも居住誘導区域外にある場合には届出が**必要**です。

4 誘導施設に関する届出（都市再生特別措置法第 108 条、第 108 条の 2）

一定規模以上の都市機能の維持・強化を図るため、都市機能誘導区域を市内に 4 拠点 5 区域設定し、それぞれの区域で誘導施設を設定しました。都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築等行為をする場合や、都市機能誘導区域内で既存誘導施設の休止・廃止を行う場合は届出が必要です。

〈都市機能誘導区域〉

①平塚駅・市役所周辺



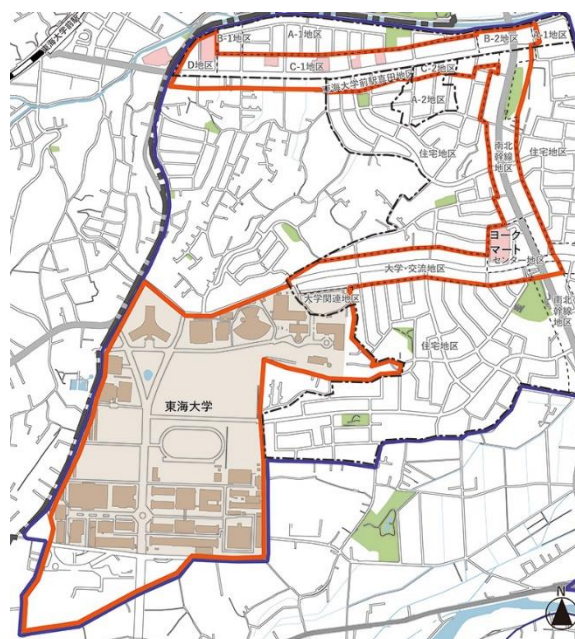
②ツインシティ大神地区



③旭地区周辺



④真田・北金目地区



凡例

			都市機能誘導区域
			
公園	学校	公民館	総合病院
			
商業施設	市街化区域	主要路線	

〈誘導施設〉

分類	誘導施設	該当施設	施設の詳細
行政	中枢的な行政施設	市役所、国・県の出先機関	・ 地方自治法第 4 条第 1 項及び同法第 155 条第 1 項に規定する施設（市役所） ・ 国の出先機関（国家行政組織法第 9 条）、県の出先機関（地方自治法第 155 条第 1 項）
	身近な行政サービスの窓口機能	市民窓口センター	
教育・文化	市全域から利用される交流施設・文化施設	多目的ホールや集会場機能を備える施設	
		博物館、美術館	・ 博物館法第 2 条に定める博物館、第 29 条に定める博物館相当施設
		図書館等	・ 図書館法第 2 条に定める図書館、第 29 条に定める図書館同種施設
	地域交流施設・文化施設	多世代・市内外からの利用を想定した交流や情報発信を行う施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、子育て世代活動支援センター、複合交通センター）	
		公民館	・ 社会教育法第 20 条に定める公民館
	広域的に利用される高等教育施設（大学等）	大学、短期大学、専修学校	・ 学校教育法第 1 条に定める大学、第 124 条に定める専修学校
医療	病院	病院（病床数 20 床以上）で内科または外科を有する施設	・ 医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院（病床数 20 床以上）で内科または外科を有する施設
	健診検査センター	健康診断を専門に実施する診療所	・ 健康診断を専門に実施する診療所（医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める診療所）
	複数の診療所や調剤薬局等が集積する施設（クリニックモール等）	2 以上の診療所の運営を目的とする施設	・ 同一の建物や敷地内で 2 以上の診療所（医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める診療所）の運営を目的とする施設
介護福祉	地域単位の高齢者支援・交流施設	地域包括支援センター（高齢者よろず相談センター）	・ 介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に定める地域包括支援センター
		老人福祉センター	・ 老人福祉法第 20 条の 7 に定める老人福祉センター
		町内福祉村	・ 平塚市自治基本条例に基づき身近な生活支援活動やふれあい交流活動等を行う町内福祉村
子育て	市全域から利用される子育て関連施設	児童発達支援センター	・ 児童福祉法第 43 条に定める児童発達支援センター
		地域子育て支援拠点事業を行う施設（子育て支援センター）	・ 児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に定める地域子育て支援拠点事業を行う施設
	日常的な子育て関連施設	認定こども園	・ 就学前の子供に関する教育、保育の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園
		保育所	・ 児童福祉法第 39 条第 1 項に定める保育所
		幼稚園	・ 学校教育法第 1 条に規定する幼稚園
		放課後児童健全育成事業を行う施設（放課後児童クラブ）	・ 児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に定める放課後児童健全育成事業を行う施設（放課後児童クラブ）
		子どもの家	・ 平塚市子どもの家の設置及び管理等に関する条例に定める施設
		地域子育て支援拠点事業を行う施設（つどいの広場）	・ 地域子育て支援拠点事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するもの
		乳幼児一時預かり施設	・ 一時預かり事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するもの
商業	食料品や日用品を扱う大規模商業施設(1,000 ㎡超)	・ 物品販売業を営む店舗で、床面積が 1,000 ㎡を超えるもので食料品や日用品を扱う施設	・ 建築基準法による用途が物品販売業を営む店舗で、床面積が 1,000 ㎡を超えるもの
金融	決済や融資など窓口機能を有する金融機関	・ 銀行、信用金庫、農業協同組合、郵便局（ATM 単独施設は除く）	・ 銀行法、信用金庫法、中小企業等協同組合法及び協同組合による金融事業に関する法律、農水産業共同組合貯金法、日本郵便株式会社法に定める施設（ATM 単独施設は除く）

(1) 誘導施設の設置に関する届出の対象区域と対象行為

都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築等行為をする場合は届出が必要です。

対象区域	対象行為
都市機能誘導区域外	【開発行為】 ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為 【建築等行為】 ・ 誘導施設を新築する場合 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

以下の表は都市機能誘導区域内外で、誘導施設に該当しているかどうかを表しています。

○があるもの・・・誘導施設の設置に関する届出が不要です。

○があるものは、各都市機能誘導区域内で設定している誘導施設のため、誘導施設の設置に関する届出は不要です。

○がないもの・・・誘導施設の設置に関する届出が必要です。

○がないものは、都市機能誘導区域内であっても都市機能誘導区域ごとに誘導施設の設定が異なるため届出が必要となるもの、及び都市機能誘導区域外のため届出が必要となるものです。

分類	誘導施設	誘導施設の該当					
		都市機能誘導区域内				都市機能誘導区域外	
		①平塚駅・市役所周辺 a)にぎわい・交流創出区域	b)公共施設群維持区域	②ツインシティ大神地区	③旭地区周辺	④真田・北金目地区	
行政	中枢的な行政施設		○				
	身近な行政サービスの窓口を有する施設	○		○	○	○	
教育・文化	市全域から利用される交流施設・文化施設	○	○	○			
	地域交流施設・文化施設	○		○	○	○	
	広域的に利用される高等教育施設（大学等）	○				○	
医療	病院		○		○		
	健診検査センター	○					
	複数の診療所や調剤薬局等が集積する施設（クリニックモール等）	○		○		○	
介護福祉	地域単位の高齢者支援・交流施設	○	○	○	○	○	
子育て	市全域から利用される子育て関連施設	○	○				
	日常的な子育て関連施設	○	○	○	○	○	
商業	食料品や日用品を扱う大規模商業施設（1,000㎡超）	○	○	○	○	○	
金融	決済や融資など窓口機能を有する金融機関	○	○	○	○		

【例】病院を新築する場合、①平塚駅・市役所周辺の a)にぎわい・交流創出区域では届出は必要ですが、③旭地区周辺では届出が不要です。

【Q&A】

・開発区域や建築敷地が都市機能誘導区域内外を跨る場合は届出が必要か？

→開発区域や建築敷地が一部でも都市機能誘導区域外にある場合には届出が必要ですが、例えば、新築する健診検査センターの建築敷地が、一部①平塚駅・市役所周辺の b)公共施設群維持地域に跨る場合は、残りの部分が当該都市機能誘導区域外にあたるため、届出が必要ですが。

(2) 誘導施設の休廃止に関する届出の対象区域と対象行為

都市機能誘導区域内にある既存誘導施設を休止する場合、又は廃止する場合は届出が必要ですが。休止とは、施設再開の意思がある場合を指します。

○があるもの・・・誘導施設の休廃止に関する届出が必要ですが。

7 ページの表に○があるものは、各都市機能誘導区域内で設定している誘導施設のため、休止・廃止する場合には届出が必要ですが。

○がないもの・・・誘導施設の休廃止に関する届出が不要ですが。

7 ページの表に○がないものは、都市機能誘導区域内であっても都市機能誘導区域ごとに誘導施設の設定が異なるため届出が不要となるもの、及び都市機能誘導区域外のため届出が不要となるものです。

【例】クリニックモールを廃止する場合、④真田・北金目地区では既存誘導施設に該当するため届出が必要ですが、③旭地区周辺では既存誘導施設に該当しないため届出が不要ですが。

5 届出方法

(1) 届出書類

届出は以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて行います。届出は全て1部で、押印は不要です。

〈居住誘導（住宅）に関する届出〉

開発行為	届出書	様式 10
	添付書類	① 位置図（縮尺 1/1,000 以上） ② 設計図（土地利用計画図等、縮尺 1/100 以上） ③ その他参考となる資料 ④ 委任状（代理者が手続きを行う場合）
建築等行為	届出書	様式 11
	添付書類	① 位置図（縮尺 1/1,000 以上） ② 配置図（縮尺 1/100 以上） ③ 各階平面図（縮尺 1/50 以上） ④ 建築物の 2 面以上の立面図（縮尺 1/50 以上） ⑤ その他参考となる資料 ⑥ 委任状（代理者が手続きを行う場合）
変更	届出書	様式 12
	添付書類	変更する行為（開発行為 又は 建築等行為）の場合と同様

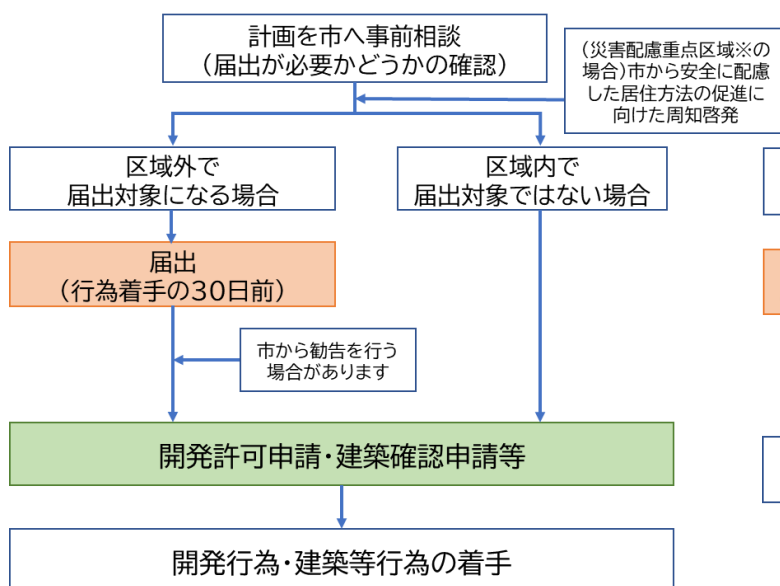
〈誘導施設に関する届出〉

開発行為	届出書	様式 18
	添付書類	① 位置図（縮尺 1/1,000 以上） ② 設計図（土地利用計画図等、縮尺 1/100 以上） ③ その他参考となる資料 ④ 委任状（代理者が手続きを行う場合）
建築等行為	届出書	様式 19
	添付書類	① 位置図（縮尺 1/1,000 以上） ② 配置図（縮尺 1/100 以上） ③ 各階平面図（縮尺 1/50 以上） ④ 建築物の 2 面以上の立面図（縮尺 1/50 以上） ⑤ その他参考となる資料 ⑥ 委任状（代理者が手続きを行う場合）
変更	届出書	様式 20
	添付書類	変更する行為（開発行為 又は 建築等行為）の場合と同様
休止・廃止	届出書	様式 21
	添付書類	① 位置図（縮尺 1/1,000 以上） ② 委任状（代理者が手続きを行う場合）

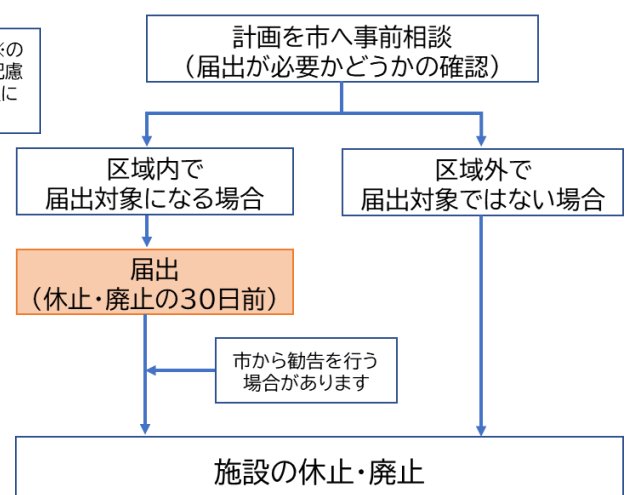
（２） 届出の時期

- ・届出は開発行為・建築等行為の着手、休廃止する 30 日前までに必要となります。
- ・届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。

〈開発行為・建築等行為の場合〉



〈誘導施設の休廃止の場合〉



※災害配慮重点区域について

平塚市では、災害リスクの高いエリアを除いて居住誘導区域を設定していますが、居住誘導区域内においても一定の災害リスクが想定されます。発生確率が低くても、想定される最大規模の災害においては甚大な被害を受ける恐れのある区域など、一定のリスクがある区域を**災害配慮重点区域**として位置づけています。

居住誘導（住宅）に関する届出の事前相談の際に、災害配慮重点区域に該当している場合には、災害リスクの認知度の向上や安全に配慮した居住方法の理解促進に向けた周知啓発を図ります。災害配慮重点区域の詳細な区域については、「ひらつかわくわくマップ（平塚市地理情報システム）」や市ホームページ、まちづくり政策課窓口でご確認ください。

（３） その他留意事項

- ・ 各様式・記入例は市ホームページをご覧ください。
- ・ 届出の対象となる開発行為を行った者が、当該土地において届出の対象となる建築等行為を実施する場合でも、開発行為と建築等行為のそれぞれについて届出が必要です。
- ・ 届出の対象行為に該当した場合であっても、以下の場合は届出不要です。
 - ① 住宅や誘導施設を有する建築物で仮設のもの
 - ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - ③ 都市計画事業の施行として行う行為、又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為