

第Ⅲ章 都市機能・居住の誘導

- 1 都市機能誘導区域
- 2 居住誘導区域

＜都市機能・居住の誘導＞

立地適正化計画制度に基づき設定する都市機能誘導区域と誘導施設、居住誘導区域とその誘導の考え方を示します。

Ⅰ 都市機能誘導区域

(Ⅰ) 基本的な考え方

- | | |
|------------------------|-------------|
| ①拠点と都市機能誘導区域
設定の考え方 | ②都市機能配置の考え方 |
|------------------------|-------------|

(Ⅱ) 都市機能誘導区域及び誘導施設

- | | |
|------------|-------------|
| 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 |

Ⅱ 居住誘導区域

(Ⅰ) 基本的な考え方

- | | |
|---------------|---|
| ①居住誘導区域設定の考え方 | ②居住促進ゾーンにおける
エリア特性に応じた適切な
密度と居住誘導の考え方 |
|---------------|---|

(Ⅱ) 居住誘導区域の設定

- | | |
|-----------------|----------------|
| ①居住誘導区域の候補となる範囲 | ②居住誘導区域に含めない範囲 |
|-----------------|----------------|

(Ⅲ) 居住誘導区域

1

都市機能誘導区域

(Ⅰ) 基本的な考え方

① 拠点と都市機能誘導区域設定の考え方

- ・「第Ⅱ章 1 (3) 方針 2－生活拠点の配置」及び「第Ⅱ章 2 拠点まちづくりの方針」に示すとおり、拠点のうち、市内全域からの利用を想定する中心生活拠点と、周辺部や郊外部からの利用を想定する地域生活拠点に都市機能誘導区域を設定し、一定規模以上の都市機能の維持・強化を図ります。
- ・身近な生活サービスの確保を図る日常生活拠点については、地区まちづくりの推進や関連施策との連携により、利便性やにぎわいの確保を図ります。

② 都市機能配置の考え方

- ・中枢的な公共施設や一定以上の規模や機能を有する施設を、都市機能誘導区域に誘導します。
- ・公共施設のうち、行政、教育・文化、介護福祉、子育て機能は、利用圏域を設定して施設を配置していますが、中心生活拠点や地域生活拠点がある圏域では、都市機能誘導区域に誘導して、拠点の利便性やにぎわいの向上を図ります。
- ・民間施設については、一定以上の機能や規模を有するものを、公共交通でアクセスしやすい中心生活拠点や地域生活拠点の都市機能誘導区域に誘導し、利便性やにぎわいの向上を図ります。
- ・単独の診療所やコンビニエンスストア、ＡＴＭ、デイサービス等の通所介護施設など日常的に利用される施設は、身近な日常生活圏にあることが望ましいため、都市機能誘導区域に積極的に誘導する施設とはせず、日常生活拠点のまちづくりや居住促進ゾーンの人口維持等による誘導を目指します。

表 拠点と都市機能誘導区域の設定および都市機能配置の基本的な考え方

拠点の位置づけ	居住促進ゾーン				緑住共存ゾーン
	中心生活拠点		地域生活拠点	日常生活拠点	
	全市民が利用する生活利便機能がある拠点		周辺部・郊外部の市民が利用する生活利便機能がある拠点	主に郊外部の住宅地の住民が日常的に利用するコミュニティの拠点	
	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	⑤田村十字路周辺 ⑥横内団地周辺 ⑦ふじみ野・岡崎公民館周辺 ⑧金目小学校・公民館周辺	⑨城島公民館周辺 ⑩吉沢公民館周辺 ⑪土屋公民館周辺
機能誘導の基本的な考え方	都市機能誘導区域				—
機能分類	主に立地適正化計画制度の活用による利便性やにぎわいの確保				地区まちづくりの推進や関連施策との連携による利便性やにぎわいの確保
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				
	広域的に利用される高等教育施設（大学等）				
			地域交流施設・文化施設		
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）				
			日常的な診療施設（単独の診療所）		
介護福祉			地域単位の高齢者支援・交流施設		
			日常的な高齢者支援・交流施設（通所介護施設等）		
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）				
	日常的な食料品・日用品の買い物ができる施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストア）				
金融	決済や融資など窓口機能を有する金融機関				
			日常的な引き出しや預け入れができる金融機関（ATM）		

…拠点に誘導（維持・強化）する

…公共施設に設定された利用圏域ごとの配置を基本とするが、拠点では都市機能誘導区域に誘導（維持・強化）する

…身近な生活圏にあることが望ましいため都市機能誘導区域に積極的に誘導しない

(2) 都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域は、以下の拠点において鉄道駅やバス停からの徒歩圏を基本に、誘導対象とする都市機能が立地する範囲に設定します。

表 都市機能誘導区域

地区名	区域設定の考え方
①平塚駅・市役所周辺	南の核、広域の玄関口として、平塚駅からほぼ徒歩圏であり低未利用地の利活用や建物更新等を図る「にぎわい・交流創出区域」と、主要な施設が集積する駅1～1.5 km圏のバス路線沿いの「公共施設群維持区域」を設定する
②ツインシティ大神地区	北の核、広域の玄関口として、新幹線新駅開設後など将来的に立地誘導の可能性がある地区計画に複合的な用途の土地利用の方針がある範囲、維持する都市機能が分布する範囲に設定する
③旭地区周辺	地域医療福祉拠点化を進める高村団地周辺と生活利便施設が立地する主要なバス路線の沿道、将来的な機能誘導の可能性がある公共施設用地も含めた範囲に設定する
④真田・北金目地区	東海大学前駅から徒歩圏に整備された真田特定土地地区画整理事業区域、真田・北金目特定土地地区画整理事業区域と生活利便施設が立地する範囲と、幹線道路の沿道や大学を含めた範囲に設定する

誘導施設は、都市機能の分類ごとに以下の施設を対象として、拠点まちづくりの方針を踏まえて、都市機能誘導区域ごとに維持（改修を含む）、強化（新設や複合化・多機能化）の方針を定めます。

表 誘導施設

分類	誘導施設	該当施設
行政	中枢的な行政施設	・市役所、国・県の出先機関
	身近な行政サービスの窓口を有する施設	・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 ・図書館等
	地域交流施設・文化施設	・多世代や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、活動支援センター、複合交通センター等） ・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
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
	健診検査センター	・健康診断を専門に実施する診療所
	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
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） ・老人福祉センター ・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 ・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）
	日常的な子育て関連施設	・認定こども園、保育所、幼稚園、乳幼児一時預かり施設、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、地域子育て支援拠点事業を行う施設（つどいの広場）
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
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）

①平塚駅・市役所周辺

a) にぎわい・交流創出区域

- ・南の核、広域の玄関口として、平塚駅周辺の行政サービスの窓口を有する施設や金融機関を維持するとともに、さらなる利便性の向上とにぎわい創出のため、市全域から利用される交流施設・文化施設や高等教育施設（大学等）、大規模商業施設の維持・強化を図ります。また、市全域から利用される子育て関連施設や医療施設（健診検査センター）の強化を図ります。
- ・利便性の高い中心生活拠点の居住を支えるため、医療施設（クリニックモール等）、地域交流施設・文化施設、日常的な子育て関連施設の維持・強化と、地域単位の高齢者支援・交流施設の強化を図ります。

表 誘導施設と誘導方針

分類	誘導施設※1	誘導方針※2	
		維持	強化
行政	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	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 m ² 超）	○	○
金融	決済や融資など窓口機能を有する金融機関	○	

※1 具体的な該当施設については P71「表 誘導施設」参照

※2 維持のみ○…既存施設の存置（建替えや改修を含む）

強化のみ○…該当する既存施設がなく、新設や移転等による新規設置

維持と強化に○…既存施設の存置に加え、同じ分類の施設の新設や、既存施設の複合化・多機能化等による拡充

（例：既存の保育園の存置と、放課後児童クラブの新設を図る等）

b) 公共施設群維持区域

- ・市内全域からの利用がある公共施設が集積する拠点として、中枢的な行政施設、市全域から利用される子育て関連施設を維持するとともに、病院や大規模商業施設、金融機関の維持を図ります。また、市全域から利用される交流施設・文化施設は、施設の改修による維持とあわせて、公共施設の再編による機能の複合化・多機能化により強化を図ります。
- ・利便性の高い中心生活拠点の居住を支えるため、地域単位の高齢者支援・交流施設や日常的な子育て関連施設の維持を図ります。

表 誘導施設と誘導方針

分類	誘導施設※1	誘導方針※2	
		維持	強化
行政	中枢的な行政施設	○	
教育・文化	市全域から利用される交流施設・文化施設	○	○
医療	病院	○	
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 m ² 超）	○	
金融	決済や融資など窓口機能を有する金融機関	○	

※1 具体的な該当施設については P71「表 誘導施設」参照

※2 維持のみ○…既存施設の存置（建替えや改修を含む）

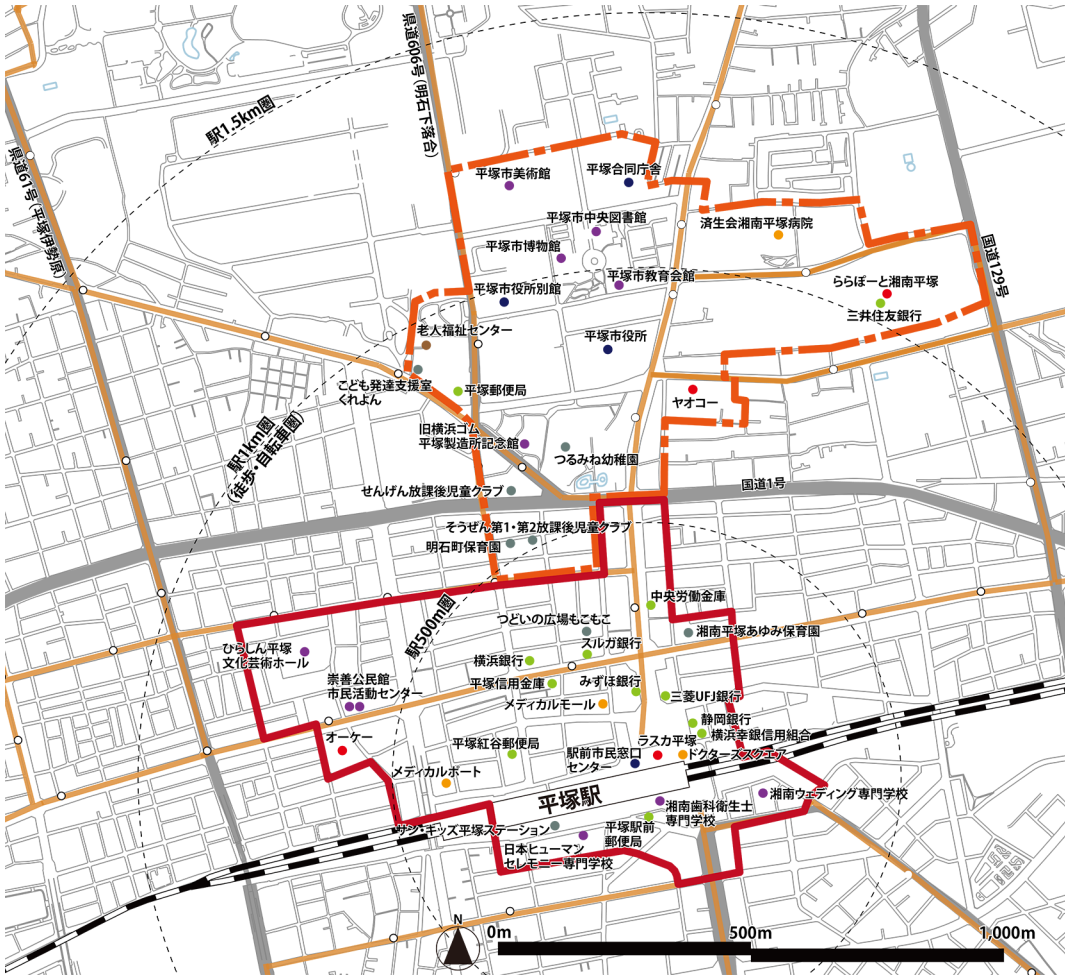
強化のみ○…該当する既存施設がなく、新設や移転等による新規設置

維持と強化に○…既存施設の存置に加え、同じ分類の施設の新設や、既存施設の

複合化・多機能化等による拡充

（例：既存の保育園の存置と、放課後児童クラブの新設を図る等）

図 都市機能誘導区域①平塚駅・市役所周辺と誘導施設の立地状況



凡例	
都市機能誘導区域	
 	平塚駅・市役所周辺 -にぎわい・交流創出区域
 	平塚駅・市役所周辺 -公共施設群維持区域
—	バス路線
○	バス停
—	鉄道
—	国道・主要地方道・都道府県道
都市機能分類 (□内は現況施設数)	
●	行政 [にぎわい・交流創出区域:1、公共施設群維持区域:3]
●	教育・文化 [にぎわい・交流創出区域:6、公共施設群維持区域:5]
●	医療 [にぎわい・交流創出区域:3、公共施設群維持区域:1]
●	介護福祉 [にぎわい・交流創出区域:0、公共施設群維持区域:1]
●	子育て [にぎわい・交流創出区域:3、公共施設群維持区域:5]
●	商業 [にぎわい・交流創出区域:2、公共施設群維持区域:2]
●	金融 [にぎわい・交流創出区域:10、公共施設群維持区域:2]

※現況施設は、令和 6(2024)年 12 月現在、誘導施設に該当する施設

②ツインシティ大神地区

- ・市内外から利用される北の核、広域の玄関口として、大規模商業施設や金融機関などの生活利便施設、医療施設（クリニックモール等）を維持し、ツインシティ大神地区のまちづくりの進捗とあわせて新たな施設立地による強化を図ります。
- ・交通結節点における情報発信やにぎわい創出のため、市全域から利用される交流施設・文化施設や交流型情報ステーション等の地域交流施設・文化施設の強化を図ります。
- ・利便性の高い中心生活拠点の居住を支えるため、身近な行政サービスの窓口を有する施設や公民館等の地域交流施設・文化施設の維持、日常的な子育て関連施設の維持・強化、地域単位の高齢者支援・交流施設の強化を図ります。
- ・新たな施設は、ツインシティ大神地区地区計画の地区区分に応じて適正な施設立地を誘導し、新しい都市にふさわしいにぎわいの創出と地区内の生活利便性の向上を図ります。

表 誘導施設と誘導方針

分類	誘導施設※1	誘導方針※2	
		維持	強化
行政	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	○	○
医療	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	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	○	○

※1 具体的な該当施設については P71「表 誘導施設」参照

※2 維持のみ○…既存施設の存置（建替えや改修を含む）

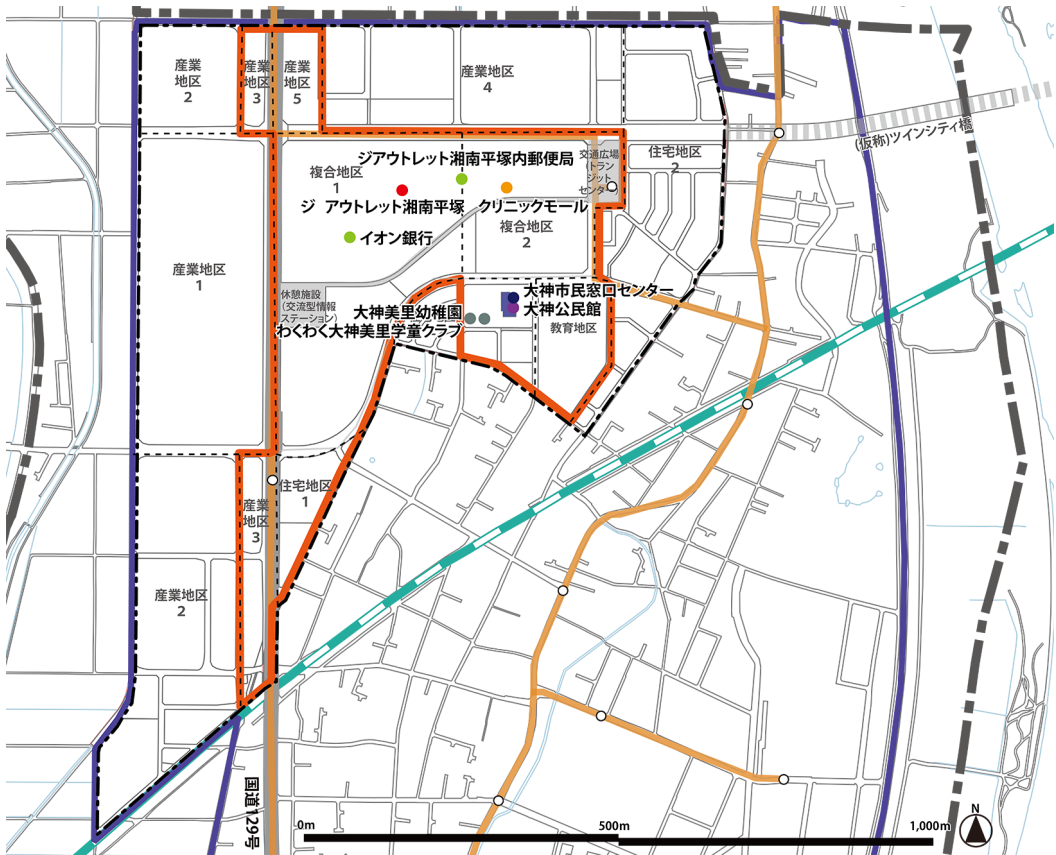
強化のみ○…該当する既存施設がなく、新設や移転等による新規設置

維持と強化に○…既存施設の存置に加え、同じ分類の施設の新設や、既存施設の

複合化・多機能化等による拡充

（例：既存の保育園の存置と、放課後児童クラブの新設を図る等）

図 都市機能誘導区域②ツインシティ大神地区と誘導施設の立地状況



凡例

都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域
- ツインシティ大神地区地区計画区域
ツインシティ大神地区土地区画整理事業区域
- 地区計画 地区の区分
- 市街化区域界 市域界
- バス路線 ○ バス停 新幹線
- 国道・主要地方道・都道府県道
- 未整備部分

都市機能分類

- (□内は現況施設数)
- 行政 [1]
 - 教育・文化 [1]
 - 医療 [1]
 - 介護福祉 [0]
 - 子育て [2]
 - 商業 [1]
 - 金融 [2]

※現況施設は、令和 6(2024)年 12 月現在、誘導施設に該当する施設

③旭地区周辺

- ・地域医療福祉拠点として、整備予定の病院や地域単位の高齢者支援・交流施設を維持します。
- ・旭地域だけでなく西部地域等からの利用を想定した地域生活拠点として、利便性の向上とにぎわい創出のため、金融機関や地域交流施設・文化施設、日常的な子育て関連施設を維持するとともに、大規模商業施設の維持・強化、多世代の交流、子育てやテレワークの支援などのにぎわいを創出する地域交流施設・文化施設や子育て関連施設の強化を図ります。
- ・身近な行政サービスの窓口を有する施設、地域交流施設・文化施設、日常的な子育て関連施設など公共施設については、周辺の金目川水系の水害リスクのある施設からの機能移転など、拠点としての機能強化とあわせて災害リスクへの対応も図ります。
- ・浸水想定区域の商業施設においては災害リスクの周知により防災対策を促し、防災機能の強化を図ります。

表 誘導施設と誘導方針

分類	誘導施設※1	誘導方針※2	
		維持	強化
行政	身近な行政サービスの窓口を有する施設		○
教育・文化	地域交流施設・文化施設	○	○
医療	病院	○	
介護福祉	地域単位の高齢者支援・交流施設	○	
子育て	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 m ² 超)	○	○
金融	決済や融資など窓口機能を有する金融機関	○	

※1 具体的な該当施設については P71「表 誘導施設」参照

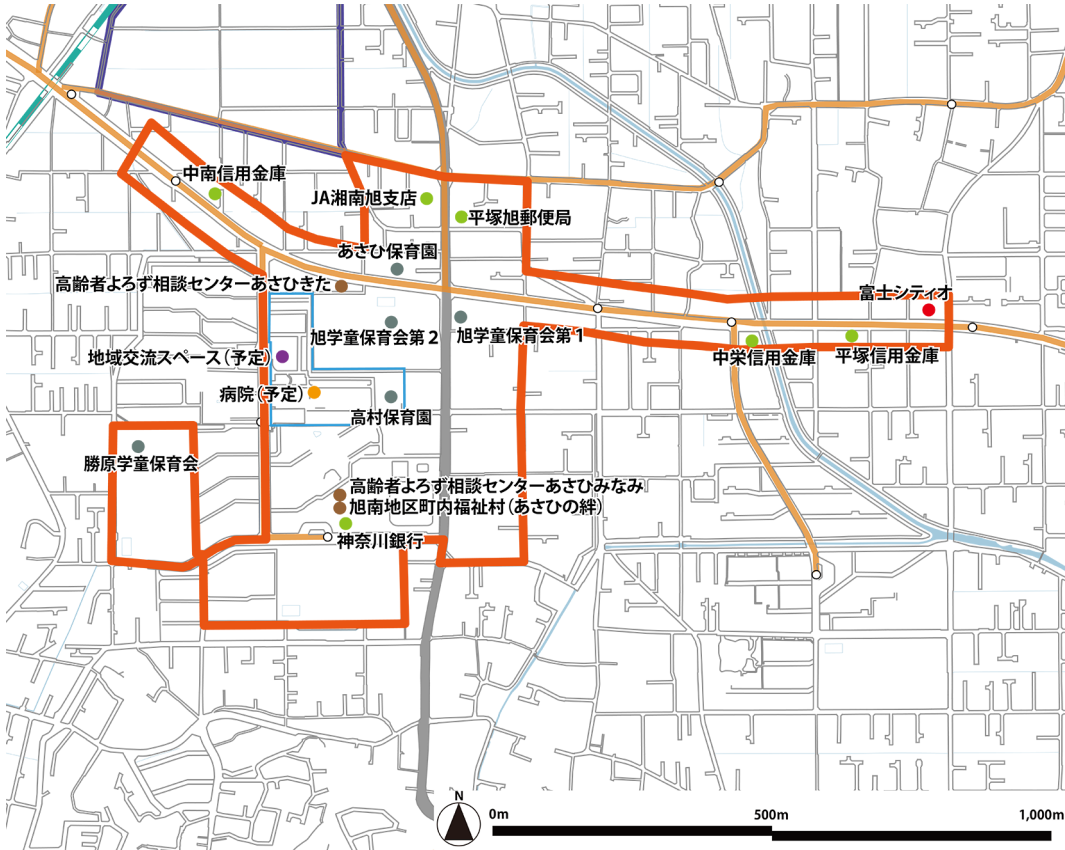
※2 維持のみ○…既存施設の存置（建替えや改修を含む）

強化のみ○…該当する既存施設がなく、新設や移転等による新規設置

維持と強化に○…既存施設の存置に加え、同じ分類の施設の新設や、既存施設の複合化・多機能化等による拡充

（例：既存の保育園の存置と、放課後児童クラブの新設を図る等）

図 都市機能誘導区域③旭地区周辺と誘導施設の立地状況



凡例

都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域
- 平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区（事業整備区域）
- 市街化区域界
- バス路線 ○ バス停
- 国道・主要地方道・都道府県道

都市機能分類

(□内は現況施設数)

- 行政 [0]
- 教育・文化 [1(予定)]
- 医療 [1(予定)]
- 介護福祉 [3]
- 子育て [5]
- 商業 [1]
- 金融 [6]

※現況施設は、令和 6(2024)年 12 月現在、誘導施設に該当する施設

④真田・北金目地区

- ・地域生活拠点としての利便性向上のため、大規模商業施設の維持・強化や医療施設（クリニックモール等）の維持とともに、身近な行政サービスの窓口を有する施設や、地域交流施設・文化施設、地域単位の高齢者支援・交流施設、日常的な子育て関連施設の強化を図ります。
- ・地域単位の高齢者支援・交流施設は、周辺の金目川水系の水害リスクのある施設からの機能移転など、拠点としての利便性向上とあわせて災害リスクへの対応も図ります。
- ・東海大学は、地域との連携により、生涯学習や地域住民の交流など広域的に利用される高等教育施設（大学）として維持・強化を図ります。
- ・浸水想定区域の商業施設においては災害リスクの周知により防災対策を促し、防災機能の強化を図ります。
- ・隣接する秦野市の都市機能誘導区域に立地する金融機関の維持が図られているため、一体の拠点として生活利便性の確保を図ります。（*1）
- ・新たな施設の誘導は、真田地区地区計画や真田・北金目地区地区計画の地区区分に応じて適正な施設立地を誘導し、東海大学前駅周辺の拠点として周辺環境と調和したにぎわいの創出と利便性の向上を図ります。

表 誘導施設と誘導方針

分類	誘導施設※1	誘導方針※2	
		維持	強化
行政	身近な行政サービスの窓口を有する施設		○
教育・文化	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	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	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	（*1）	（*1）

※1 具体的な該当施設については P71「表 誘導施設」参照

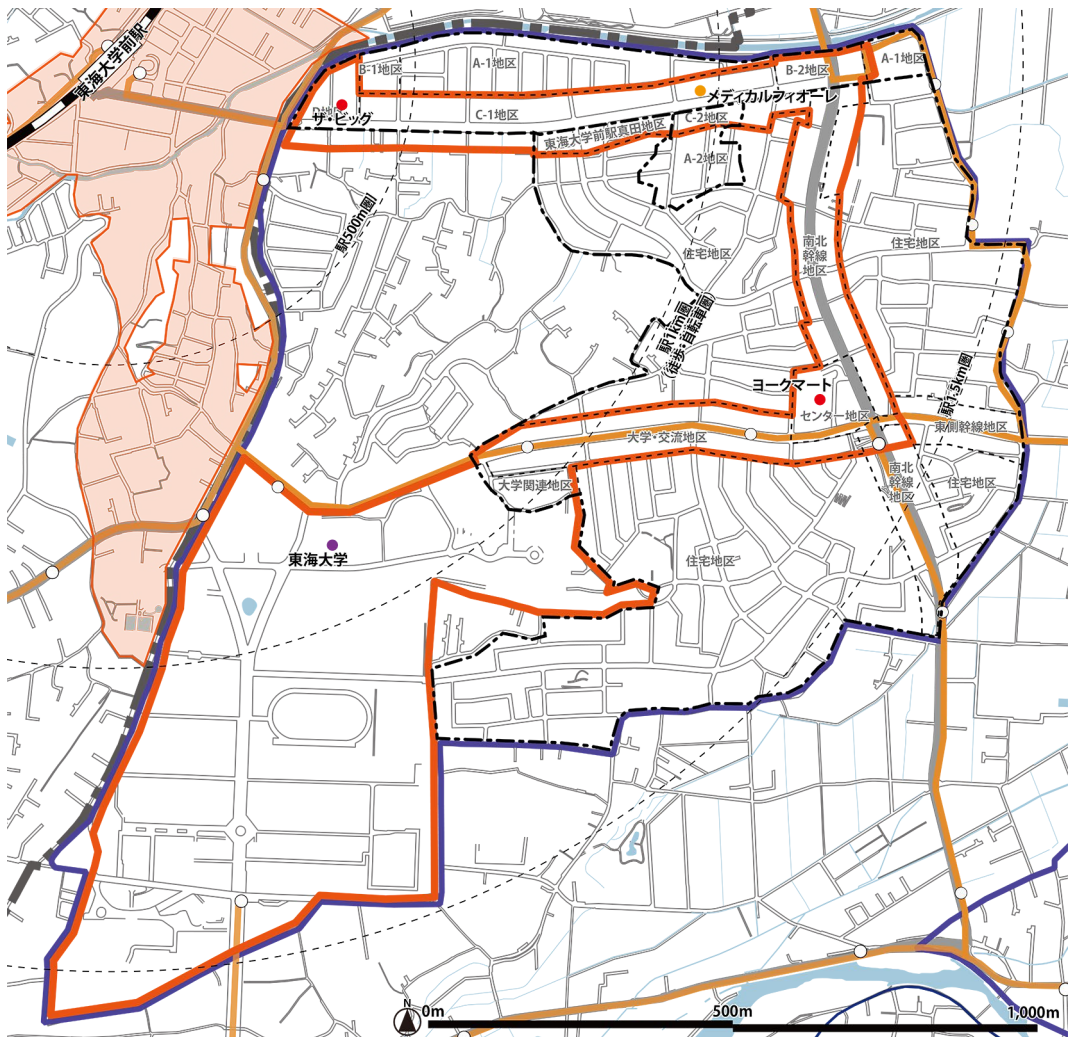
※2 維持のみ○…既存施設の存置（建替えや改修を含む）

強化のみ○…該当する既存施設がなく、新設や移転等による新規設置

維持と強化に○…既存施設の存置に加え、同じ分類の施設の新設や、既存施設の複合化・多機能化等による拡充

（例：既存の保育園の存置と、放課後児童クラブの新設を図る等）

図 都市機能誘導区域④真田・北金目地区と誘導施設の立地状況



凡例	
都市機能誘導区域	
	都市機能誘導区域
	真田・北金目地区地区計画区域
	真田地区地区計画区域
	地区計画 地区の区分
	秦野市の都市機能誘導区域 (東海大学前駅周辺地区)
	市街化区域界
	バス路線
	バス停
	鉄道
	国道・主要地方道・都道府県道
都市機能分類 ([]内は現況施設数)	
●	行政 [0]
●	教育・文化 [1]
●	医療 [1]
●	介護福祉 [0]
●	子育て [0]
●	商業 [2]
●	金融 [0]

※現況施設は、令和 6(2024)年 12 月現在、誘導施設に該当する施設

2 居住誘導区域

(1) 基本的な考え方

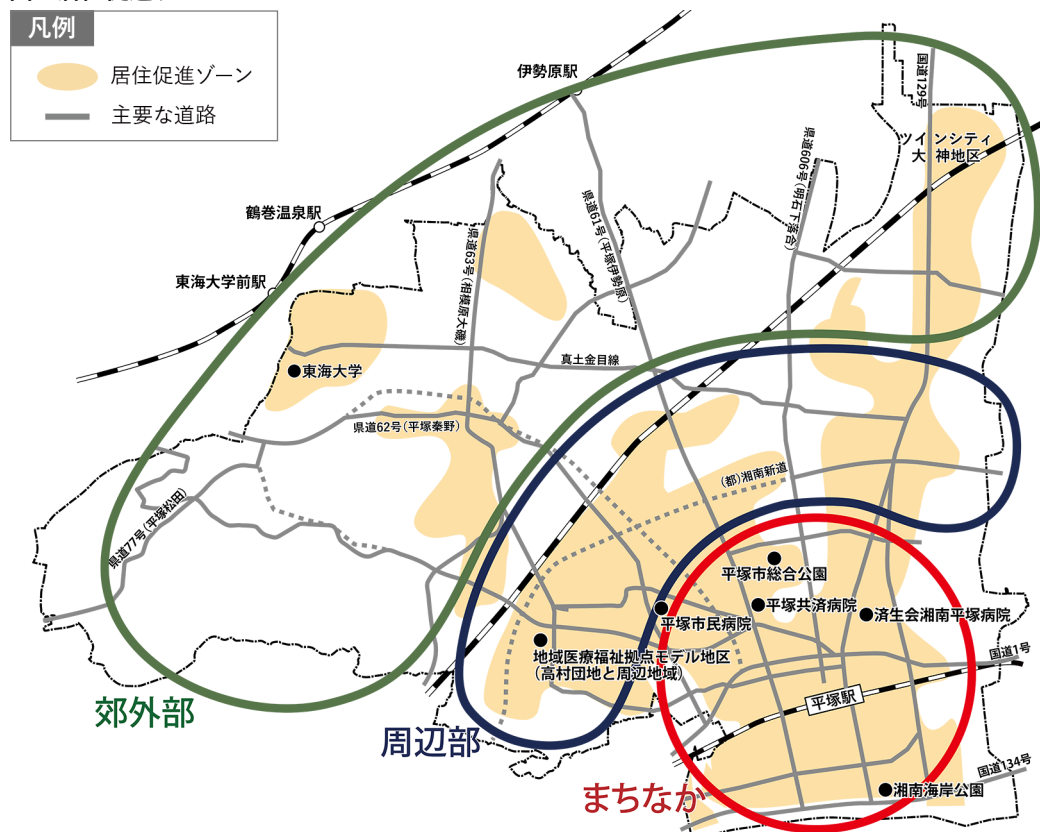
① 居住誘導区域設定の考え方

- ・「第II章1(2) 方針1－多様な住まいの誘導」に示す居住促進ゾーン内に居住誘導区域を定め、居住人口の密度を維持しつつ都市機能・サービスの持続性を確保し、都市の活力を高めます。
- ・居住誘導区域は、多様な都市機能が集積する地域や良好な居住環境の計画開発住宅地など、利便性や安全性、都市基盤の整備状況を踏まえて、快適に住み続けられる市街地の範囲内に設定します。
- ・居住誘導区域を定めない地域については、産業振興や自然と調和した居住環境の維持を重視し、拠点地域にアクセスしやすく安全なまちの実現を図ります。

② 居住促進ゾーンにおけるエリア特性に応じた適切な密度と居住誘導の考え方

- ・まちなかでは、生活利便性を維持・向上させ、にぎわいと活力のある都市的なライフスタイルが実現できる高密度な住まいの誘導を図ります。
- ・周辺部では、団地再生や空き家の利活用など市街地環境の改善を図りながら、多様な住宅形式が混在する中密度な住まいの誘導を図ります。
- ・郊外部では、計画開発住宅地の整った市街地環境を活かし、ゆとりあるライフスタイルが実現できる比較的低密度な住まいの誘導を図ります。

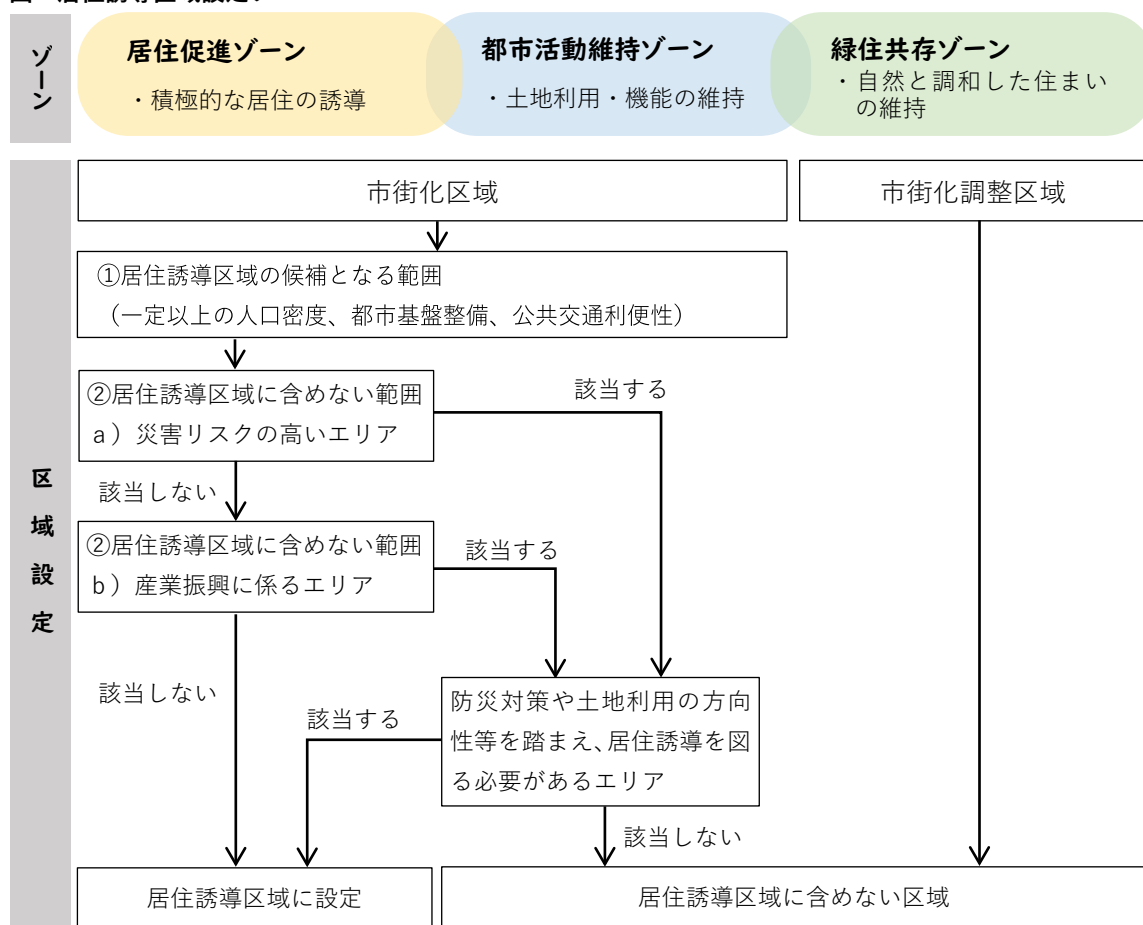
図 居住促進ゾーン



(2) 居住誘導区域の設定

- ・都市再生特別措置法や都市計画運用指針では、居住誘導区域に含めない区域や地域の状況に応じて判断する区域等が位置づけられており、これに基づき区域を設定します。
- ・居住誘導区域は、居住促進ゾーンや都市活動維持ゾーン、緑住共存ゾーンの区域の精緻化を図ったうえで、居住促進ゾーンに設定します。
- ・居住誘導区域を定めることとされている市街化区域から、居住促進ゾーンに設定する居住誘導区域の候補となる範囲（①）を抽出し、その中から都市活動維持ゾーンとして、災害リスクや産業振興に係る土地利用の状況などにより居住誘導区域に適さない範囲（②居住誘導区域に含めない範囲）を明確化し、区域を設定します。

図 居住誘導区域設定フロー



※居住誘導区域への誘導は、長期的な視点で緩やかに誘導を図るもので、強制するものではありません。

① 居住誘導区域の候補となる範囲

- ・本市の市街化区域は、比較的人口密度が低い郊外部でも 40 人/ha を超えている地域が多いなど、将来においても一定以上の人口密度が維持される見込みとなっています。
- ・郊外部において土地区画整理事業等の計画的な市街地整備を行ってきた経緯があります。
- ・公共交通網が市街化区域をカバーし、その沿道には主要な都市機能が分布するなど、生活利便性が高い市街地が形成されています。
- ・こうしたことから、居住誘導区域の候補となる範囲は、市街化区域全域とします。

②居住誘導区域に含めない範囲

a) 災害リスクの高いエリア

- ・建物倒壊など「生命」と「財産（住居）」に危害が生じるおそれのある範囲など、災害リスクの高い場所は居住誘導区域には含めないこととします。
- ・法や運用指針において、居住誘導区域に含まない、原則含まない、総合的に勘案して判断、慎重に判断することが望ましいとされている区域が示されており、これを踏まえて下表のように設定します。
- ・水害や土砂災害などハザードマップ等により位置や境界が明示できるものを対象に、災害リスクの高さに応じて誘導区域の設定を行います。
- ・災害リスクの高い範囲は、洪水などの浸水については、近年の集中豪雨等による災害発生状況を踏まえて、比較的発生頻度が高く、河川改修や堤防整備などハード対策の基本となる「計画規模」の浸水想定区域を対象とします。また、住宅における2階（3m以上）への浸水や、浸水や土砂による家屋倒壊等の危険性がある範囲を居住誘導区域に含めないこととします。

表 災害種別と居住誘導区域に含めない範囲

災害種別・区域			対象とする 災害規模 (※1)	居住誘導区域に 含めない範囲	法・運用指針 による記載
浸水	洪水	浸水想定区域	計画規模	浸水深3 m以上	総合的に 勘案して判断
		家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食・氾濫流)	想定最大規模 (※2)	当該区域全域	
	内水	浸水想定区域	計画規模	浸水深3 m以上	
	高潮	浸水想定区域	想定最大規模 (※2)	浸水深3 m以上	
		家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流・越波)		当該区域全域	
	津波	浸水想定区域	計画規模	浸水深2 m以上	
	ため池	浸水想定区域	想定最大規模	浸水深3 m以上 (※3)	
土砂	土砂災害警戒区域		—	— (居住誘導区域に含める)	総合的に 勘案して判断
	土砂災害特別警戒区域			当該区域全域	含まない
	急傾斜地崩壊危険区域			当該区域全域 (対策工事実施済みの場合は 居住誘導区域に含める)	含まない
	災害危険区域 (※4)			当該区域全域 (対策工事実施済みの場合は 居住誘導区域に含める)	原則含まない
	大規模盛土造成地			— (居住誘導区域に含める)	—
地震			— (影響範囲等の位置や境界の明示が 困難なため区域設定では考慮しない)	—	

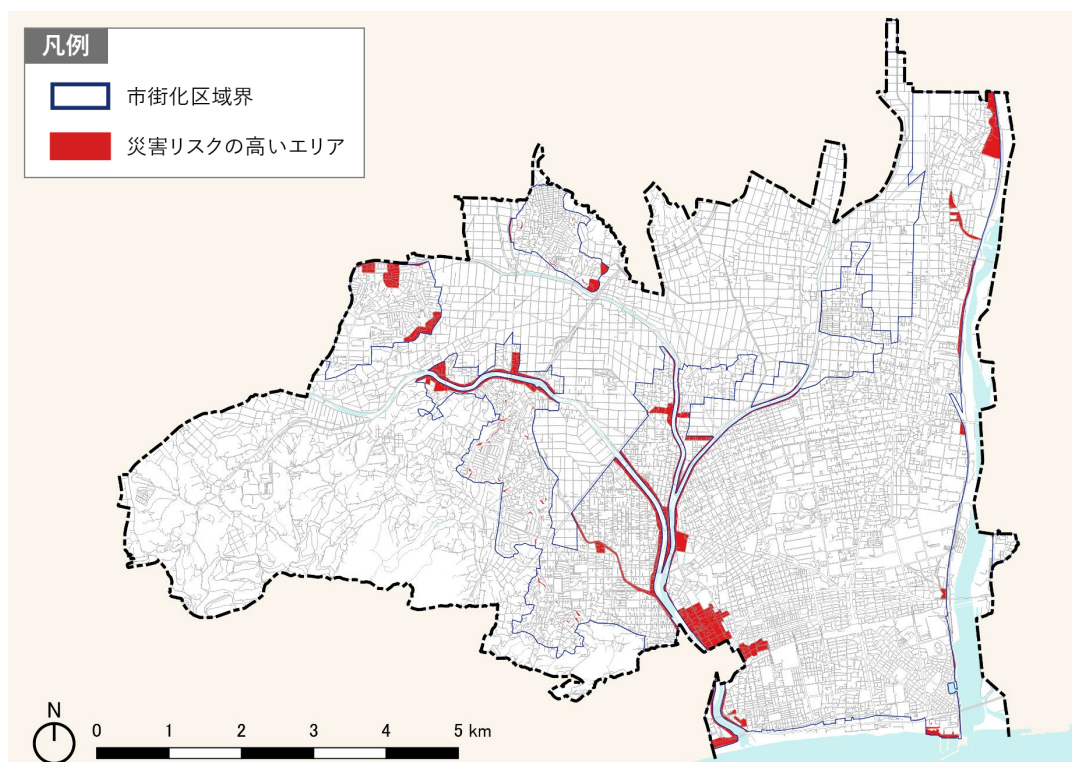
※1 洪水等が発生する雨量に関する規模や発生頻度を示す。詳細は P92 を参照。

※2 計画規模のデータが無い場合、想定最大規模のデータを使用。

※3 浸水深3m以上のデータが無い場合2m以上のデータを使用。

※4 平塚市建築基準条例で急傾斜地崩壊危険区域を指定。

図 災害リスクが高く居住誘導区域に含めない範囲



コラム 災害の規模—「想定最大規模・計画規模とは？」

洪水における「計画規模」は、河川を整備するときに使う基準とする降雨量の想定で、1年の間に発生する確率は1%程度としています。

ゲリラ豪雨の増加等、計画規模以上の降雨量による災害が発生したことから、平成27(2015)年に水防法が改正され、予測することができる最大規模の降雨量を「想定最大規模」とし、これによる浸水が想定される区域を浸水想定区域図として公表することとなりました。あわせて、家屋等の倒壊・流出をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸浸食の発生することが想定される区域も公表しています。想定最大規模の降雨は、1年の間に発生する確率は0.1%以下で、計画規模を大きく上回る自然現象(降雨量)を対象としており、河川の堤防整備などハードで対応しきれないため、ソフト(避難)による対応をあわせて取り組むことが求められます。

b) 産業振興に係るエリア

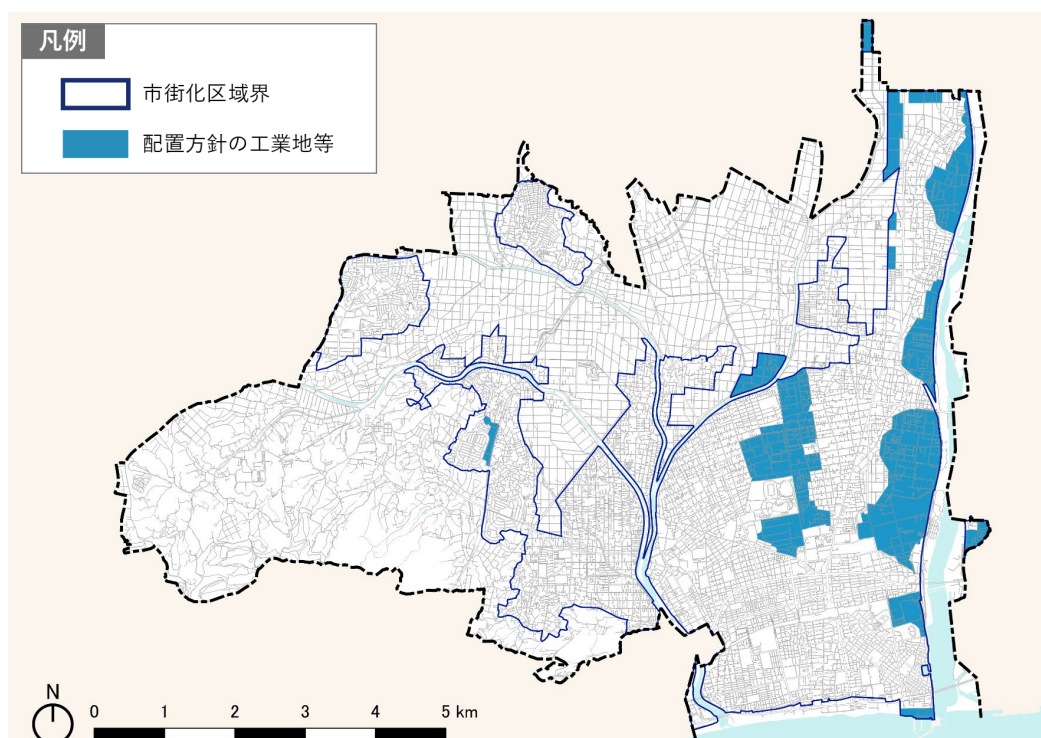
- ・平塚市都市マスタープラン（第２次）の土地利用の配置方針で「工業地」としている場所を基本に、工業系用途地域や地区計画等により工場等集積のために住宅が制限されている場所、その他産業振興に係る土地利用の区域は居住誘導区域に含めないこととします。
- ・土地利用の配置方針と異なる状態で、工業系または住居系土地利用の一定の集積がある場合、周辺の用途地域や土地利用との連担性を加味して区域設定の判断を行います。

図 平塚市都市マスタープラン（第2次）における土地利用の配置方針図



出典：平塚市「平塚市都市マスタープラン(第2次) 平成20(2008)年」

図 産業振興に係るエリアで居住誘導区域に含めない範囲



(3) 居住誘導区域

- ・ 居住誘導区域に含めない災害リスクと産業振興の観点に加え、土地利用の状況等を踏まえた個別判断により次のように居住誘導区域を設定します。
- ・ 居住誘導区域内にも、発生頻度の低い想定最大規模の水害による浸水被害が想定される範囲など一定の災害リスクがあります。そのため、安全への配慮を周知し、防災意識の醸成を図るエリアを設定するとともに、インフラ整備等の防災対策を進めるなど、災害リスクを踏まえた居住誘導や土地利用を推進します。（「第Ⅳ章 防災指針」参照）

図 居住誘導区域

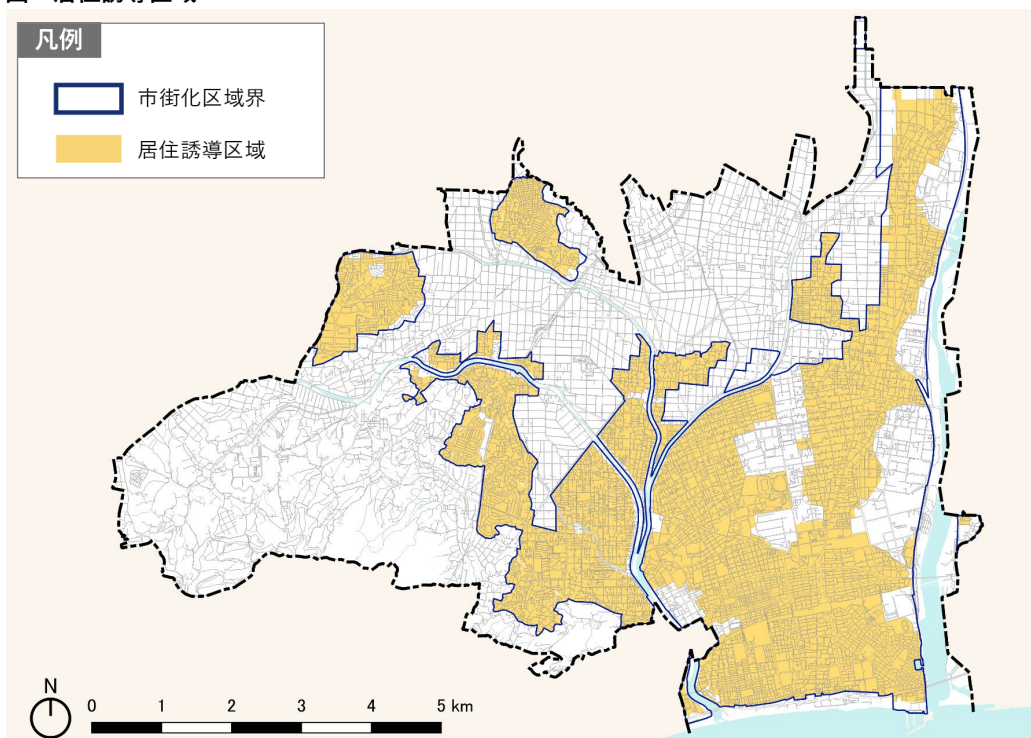
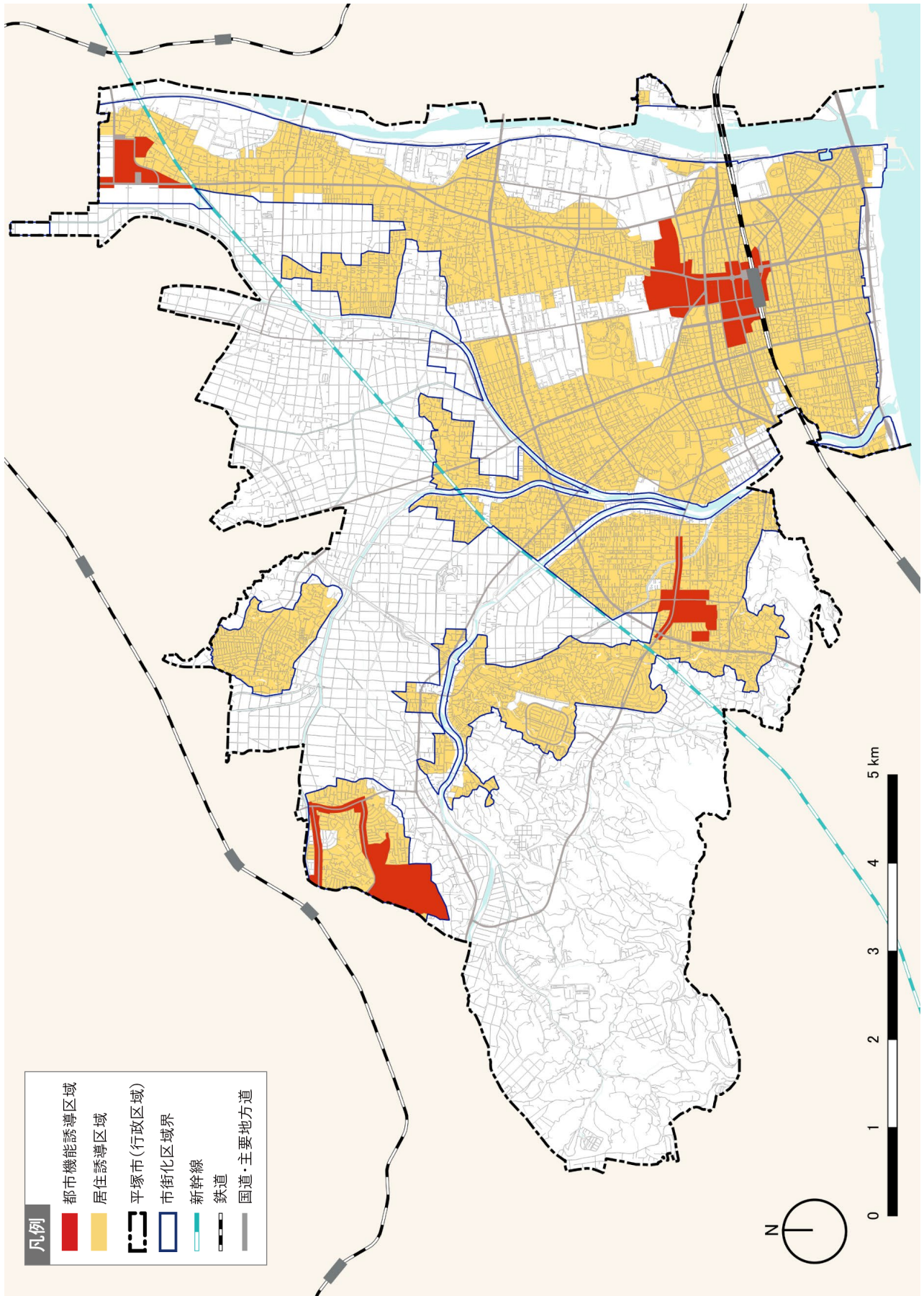


図 総括図（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）



序章
はじめに

第一章
平塚市の特性と課題

第二章
立地適正化と拠点
まちづくりの方針

第三章
都市機能・居住の誘導

第四章
防災指針

第五章
実現化の戦略

第六章
目標及び進捗管理