

1. 高度地区の概要

(1) 高度地区とは

日照の確保等良好な市街地環境を維持、保全するため建物の高さの最高限度を定めるものと、土地利用の増進を図るため建物の高さの最低限度を定めるものがあります。(都市計画法第8条第1項第3号)

(2) 建物の高さ制限による効果

建物の高さが制限されることにより、

- ① 区域の特性を活かした良好な市街地環境が保全されます。
- ② 質の高い魅力ある街並みが形成されます。
- ③ 圧迫感、日影、風害等の影響が軽減されます。

(JR東海道本線以南の高度地区が指定されている地域)



2. 背景・現状

(1) 背景

- ・ 高層住宅の建設による居住環境の悪化が懸念され、事業者と住民との間で紛争が起きています。
- ・ 平塚駅を中心とする商業地域への高層住宅の建設が進み、商店街としての魅力の衰退が懸念されています。
- ・ 平成17年11月に平塚市都市計画審議会から市長へ、全市的に高度地区などの施策の早急な実施について建議(役所などに意見を申し立てること)がされました。

(2) 現状

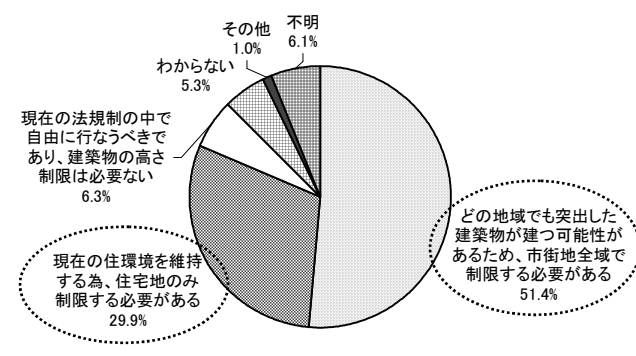
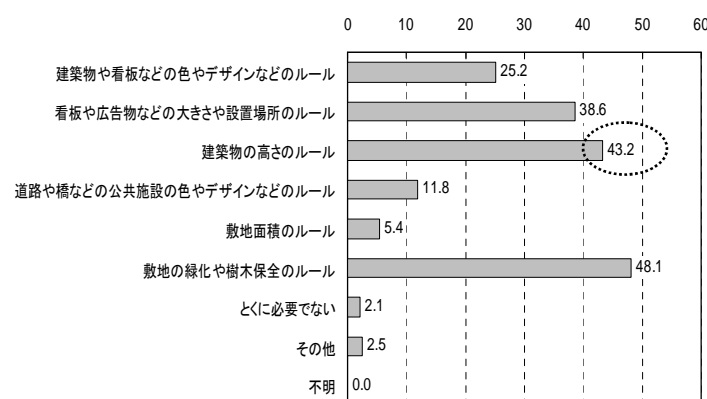
- ① 住宅地
 - ・ 第1種及び第2種低層住居専用地域内では、建物の最高高さは10m以下に制限されています。
 - ・ 昭和62年にJR東海道本線以南の第1種中高層住居専用地域内に、建物の最高高さ15mの高度地区が指定されています。
 - ・ その他の住宅地では、中高層住宅の建設による日影等の居住環境の悪化が懸念されています。
- ② 商業地
 - ・ 中心市街地では、建物の高層化による居住環境の悪化が懸念されています。
 - ・ 平塚駅周辺の中心商店街では、居住人口が増加するものの商店数の減少が見られます。
- ③ 工業地
 - ・ 企業の市外移転により、その跡地に中高層住宅などが建設され、住工混在による生産環境への影響が懸念されています。

(3) 市民意識

建物の高さは、市民生活に影響があることから、平塚市都市景観計画～景観条例市民アンケート(平成17年3月)の際に、高さのルールなどに関する調査を実施しました。

問 良好な景観づくりを行っていくために、具体的なルールをつくらせたら、どのようなルールが必要だと思いますか。
 解説 一番に必要なものは、緑化や樹木の保全のルールであるが、二番目には建築物の高さのルールが必要との回答であった。

問 建物の高さのルールについてどのようなお考えですか。
 解説 市街地全域で制限する必要があるとの回答が51.4%であり、住宅地のみ制限するとの回答と合わせると約8割以上の方が、高さの制限を望んでいます。



3. 高さ制限の基本的な考え方

地域特性やアンケート結果を踏まえ都市計画の専門家の意見を聞き、建物の高さについて市内の検討委員会により検討し、高さ制限の基本的な考え方をまとめました。

- ① 中高層建物の建設に伴う建物の高さに関する問題は、良好な市街地環境の維持、保全を図る上で大きな要素であり特定の区域だけの問題ではないため、**指定区域は市全域を対象とします。**
- ② 第1種中高層住居専用地域の一部に高度地区(最高高さ15m)の指定がされ、良好な居住環境の維持、保全が図られています。よって、**最高高さ15mを基本とします。**
- ③ 住宅地、商業地、工業地それぞれの特性に応じた良好な市街地環境の維持、保全を図る必要があるため、**用途地域の指定状況に連動した高さの種別を設けます。**

4. 高度地区の変更素案

(1) 高度地区指定の基本方針

地域特性に応じた建物の高さ制限の必要性及び実績から、市街化区域全域への高度地区の導入が最も適したものと考えられるため、高さ制限の基本的な考え方に基づき、次の基本方針により高度地区の変更をすることとします。

[高さ制限]

- ① 土地利用の根幹である、用途地域の指定状況に連動した高さの種別を設けます。
- ② 建物の高さと容積(ボリューム)は、密接な関係にあると考えられるので指定容積率を勘案したものとします。
- ③ 土地利用状況、建築状況等、地域特性を勘案したものとします。
- ④ 既に指定されている高度地区の高さ制限を基本とし、近隣市の指定状況を参考にして合理的なものとします。
- ⑤ 中心市街地の活性化や、工業地の産業振興の観点を取り入れたものとします。

[緩和・適用除外]

- ⑥ 建築基準法の規定による総合設計制度等の許可を受けた建物については、高さ制限を緩和します。
- ⑦ 高度地区の指定により高さ制限を超えることとなる建物(既存不適格建築物)の建替等については、既存の高さの範囲内で、高さ制限を緩和します。
- ⑧ 地区計画等により、高さ制限が定められている場合は適用除外とします。

(2) 地域ごとの高さの種別

| 種別 | 高さ制限 | 対象区域 |
|---------|--------------|--|
| 第1種高度地区 | 12 m | ・ 第1種中高層住居専用地域の一部 ・ 第1種住居地域の一部 |
| 第2種高度地区 | 15 m | ・ 第1種中高層住居専用地域の一部 ・ 第2種中高層住居専用地域 ・ 第1種住居地域の一部 ・ 準住居地域 ・ 近隣商業地域(容積率200%) ・ 準工業地域 |
| 第3種高度地区 | 20 m | ・ 近隣商業地域(容積率300%) |
| 第4種高度地区 | 31 m 15 m | ・ 商業地域 ・ 工業専用地域 ・ 工業地域 ・ 工業地域内の工業系用途以外の建物 |

(3) 高さ制限の緩和規定

| 対象 | 種別 | 緩和 |
|---|---------|---|
| ① 建築基準法の規定による総合設計制度(敷地面積、道路幅員、空地面積等)等の許可を受けた建物 | 第2種高度地区 | 20mまで緩和 |
| | 第3種高度地区 | 31mまで緩和 |
| | 第4種高度地区 | 45mまで緩和(工業地域内の工業系用途以外の建物は除く) 明石町及び容積率500%以上の地区については45mを超えて総合設計制度等の許可の範囲内まで緩和 |
| ② 高度地区の指定により高さ制限を超えることとなる建物(既存不適格建築物)の建替の際に許可を受けた建物 | — | 既存の高さまで緩和 |

(4) 高さ制限の適用除外

- ① 地区計画等により高さ制限が定められている区域内に建築を行う場合。
- ② 高度地区の指定により高さ制限を超えることとなる建物(既存不適格建築物)について、高さ制限の範囲内の増築等を行う場合。
- ③ 公益上必要な建物で、市長が認めたものについて建築を行う場合。