

建物の高さを制限する「高度地区の変更」を行います

平塚市では、昭和62年に建築物の高さを制限する高度地区を、一部の地域に導入しましたが、より良好な居住環境の形成や秩序ある市街地環境の維持、保全を図るため、市街化区域全域（第1種低層及び第2種低層住居専用地域を除く）への高度地区の拡大（変更）並びに住宅の容積率緩和制度（建築基準法第52条第8項）の見直しを行います。

高度地区の変更及び住宅の容積率緩和制度の見直しの素案を、平成19年8月15日に「広報ひらつか」で公表し、地域説明会及びパブリックコメントを実施し、市民の皆様のご意見をお聞きしながら検討を進めてまいりました。ここで、高度地区の変更案等をまとめ、平成20年9月に施行する予定で都市計画の手続き等を進めてまいります。

（1）高度地区の変更案（区域は概要図を参照してください。）

（アンダーラインの箇所が、素案から修正した箇所です。）

種別	対象区域	高さ制限	緩和規定（総合設計制度等*1）			
			対象敷地面積	高さ制限の緩和	大規模な土地の 対象敷地面積	高さ制限の緩和
第1種高度地区	・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	12m	緩和なし	緩和なし	緩和なし	緩和なし
第2種高度地区	・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	15m	緩和なし	緩和なし	10,000㎡以上*2 (1ha以上)	20m
	・第1種住居地域の一部・準住居地域・準工業地域		2,000㎡以上	20m		31m
・近隣商業地或容積率200%	1,000㎡以上	31m	45m	45m		
第3種高度地区	・近隣商業地或容積率300%	20m	1,000㎡以上	31m	許可の範囲内 (工業地域内の工業系用途 以外の建物は緩和なし)	45m
第4種高度地区	・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)	31m (15m)	2,000㎡以上	45m (工業地域内の工業系用途 以外の建物は緩和なし)		許可の範囲内 (工業地域内の工業系用途 以外の建物は緩和なし)
	・商業地或容積率400%	31m	1,000㎡以上	許可の範囲内		
	・商業地或容積率500%以上及び明石町		500㎡以上*3	許可の範囲内		

*1 総合設計制度の許可基準のほか絶対高さ制限のみを取扱う運用基準を定めます。 *2 高さ制限を緩和する場合の敷地面積の制限です。 *3 建築基準法の規定により規則で定めます。

（2）高さ制限の緩和規定

建築基準法第59条の2の規定による総合設計制度等の許可を受けた建物は、緩和規定の範囲内とします。

大規模な土地で、総合設計制度等の基準に加え、良好な市街地環境の形成を図るための建築物に関する事項の基準による許可を受けた建物は、緩和規定の範囲内とします。

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の建替えの際に許可を受けた建物は、既存の高さまでとします。

（3）高さ制限の適用除外

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。

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。

公益上必要な建物等で、市長が認めたものについて建築を行う場合。

住宅の容積率緩和制度の適用を廃止します

建築基準法第52条第8項の規定による住宅の容積率緩和制度（住宅系建物の指定容積率の1.5倍の範囲内の緩和）について、平塚市では平成15年1月より適用してきましたが、第1種住居地域、第2種住居地域*、準住居地域、近隣商業地或、商業地或及び準工業地域の対象地域全てについて適用を廃止します。（*用途地域の指定はありません。）

素案に対する市民意見等と市の考え方

公民館等での閲覧及びホームページへ掲載しています。

今後の予定

平成20年7月22日～8月5日：都市計画の法定縦覧

平成20年9月下旬：都市計画の変更告示及び建築基準法の告示（予定）

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・建築指導課
電話：0463-23-1111（内線2429・2687）
ホームページ：<http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/toshi-s/koudohenkou.htm>