

# 建物の高さを制限する「高度地区」の区域の拡大

～平成20年9月30日から施行～

## 平塚都市計画高度地区を変更（市街化区域全域に拡大）

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）へ住居系、商業系、工業系などの地域特性に合わせた高度地区の拡大（都市計画変更）を行いました。

高度地区の変更素案を、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、今年7月に高度地区の変更案をまとめ、平塚市都市計画審議会での審議を経て、平成20年9月30日付けで都市計画の変更の告示（施行）を行いました。今後、建築する建築物は高度地区の制限内容に適合しなければ建築できません。

### （1）高度地区の変更（区域は概要図（裏面）を参照してください）

種別	対象となる区域の用途地域等	高さの最高限度	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
第3種高度地区	・近隣商業地域容積率200%	20m	1,000㎡以上			31m
	・近隣商業地域容積率300%		1,000㎡以上	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)		
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)	
	・商業地域容積率400%	31m	1,000㎡以上			
	・商業地域容積率500%以上及び明石町		500㎡以上	許可の範囲内		

\*1 総合設計制度の許可基準・高度地区の運用基準（高さ制限のみ緩和）、\*2 高さ制限を緩和する場合の敷地面積の制限です。

### （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等を受けた建物は、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等を受けた建物は、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（既存不適格建築物）の建替えの際に市長が認めた建物は、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除外

平塚市では、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、平成15年1月より第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域の対象地域全てについて適用してきましたが、平成20年9月30日付けで適用を除外しました。

### 素案に対する市民意見等と市の考え方（パブリックコメント）

公民館等での閲覧及びホームページへ掲載しています。

### 都市計画の法定縦覧の意見と市の考え方

ホームページへ掲載しています。

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>