

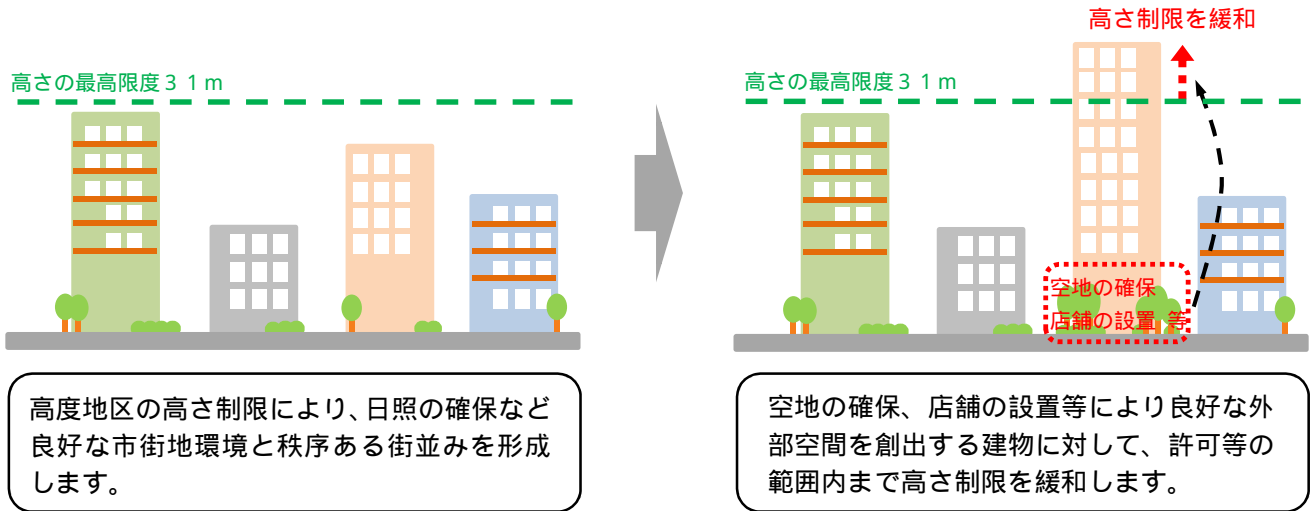
# 商業地域における建物の高さの緩和制度等について（概要版）



平塚市では、「平塚都市計画高度地区の運用基準」及び「平塚市総合設計許可基準」（以下「緩和基準」といいます。）により、一定規模以上の敷地面積を確保し、敷地内にオープンスペース（公開空地等）を設けるなど、建物の高さに伴う周辺市街地への影響の軽減や周辺環境の向上に資する建物に対して、許可等の範囲内まで高さ制限を緩和する規定を設けています。

また、「平塚市優良建築物等整備事業」に定める基準を満たす建物（再開発事業）については、共同施設整備費の一部に対し、助成を受けることができます。

中心市街地の高度利用及び商店街の活性化やまちなか居住を促進するため、平成27年4月1日に緩和基準の一部を見直し、平成27年10月1日には、緩和基準に関する手続きの簡素化・迅速化のため包括同意基準等を策定し、さらには平成28年1月1日に助成対象区域を拡大しました。



## 対象区域

高さ制限の緩和及び包括同意基準等の対象区域（下図の実線枠内部分）

商業地域のうち容積率500%以上及び明石町

下図の実線枠内部分外においても、高度地区の種別に応じて高さ制限の緩和規定を設けています。詳しくは担当課へお問い合わせください。

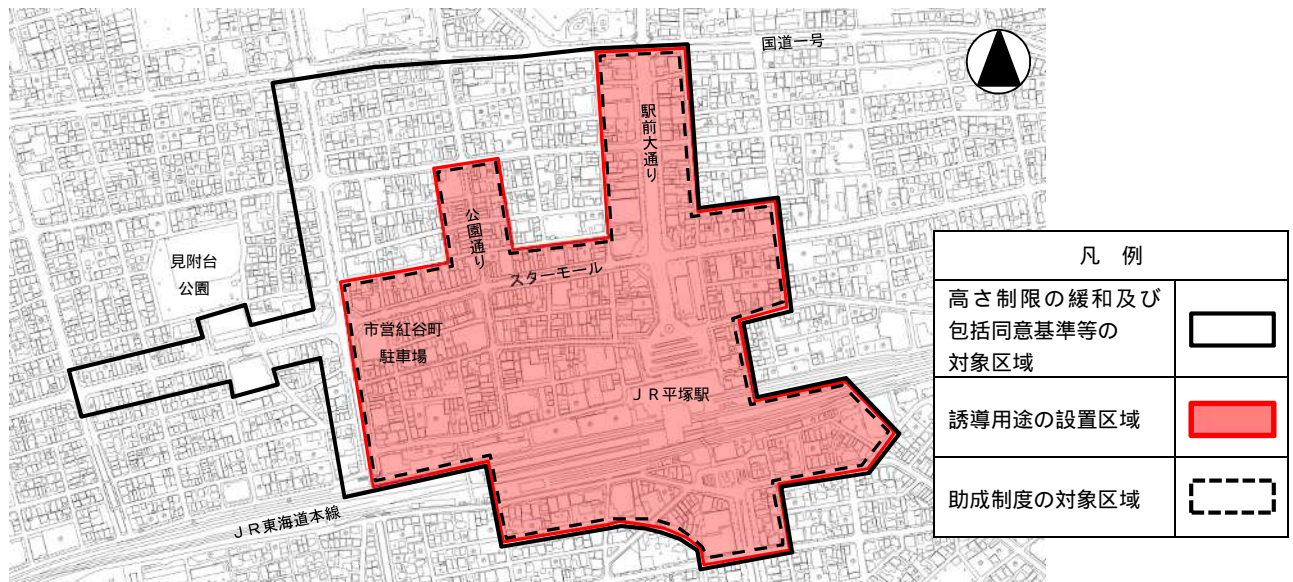
誘導用途の設置区域（下図の網かけ部分）

商業地域のうち容積率500%以上の紅谷町、宮の前、宝町、八重咲町、代官町及び明石町の一部

助成制度の対象区域（下図の破線枠内部分）

商業地域のうち容積率500%以上の紅谷町、宮の前、宝町、八重咲町、代官町及び明石町の一部

破線枠に道路を介して面する部分も助成制度の対象となる場合があります。詳しくは担当課へお問い合わせください。



## 各制度の特徴

### A. 高度地区の運用基準による高さ制限の緩和

一定規模以上の敷地面積があり、敷地内に空地や誘導用途を設けるなど、市街地環境の向上に資する建物に対して、高度地区の高さ制限のみを緩和します。

### B. 総合設計許可基準による高さ制限等の緩和

一定規模以上の敷地面積があり、敷地内に公開空地や誘導用途を設けるなど、市街地環境の向上に資する建物に対して、高度地区の高さ制限の他、容積率や道路及び隣地斜線制限を緩和します。

### C. 優良建築物等整備事業による助成制度

2つ以上の敷地を合わせて共同利用する、あるいは敷地内に公共通路等を設けることにより、良好なまちなみの形成や市街地の防災機能・安全性の向上に資する再開発事業に対して、共同施設整備費の一部を助成（補助金の交付）します。

※調査設計費・土地整備費等は、助成の対象外です。

## 高さ制限緩和のイメージ

高さ制限の緩和

高さの最高限度 31m

⑥住戸の採光

③有効公開空地率

②接道条件

①敷地面積

④空地率

⑤誘導用途の設置等

※各項目については、「基準一覧」をご覧ください。  
 ※高さ制限等の緩和と助成制度を利用する場合は、①～⑥の基準に加えて右表の⑦～⑪の基準を満たす必要があります。

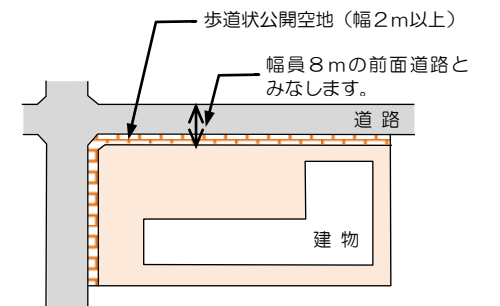
## 基準一覧

No	項目	A		B		C		A+C又はB+C		
		高度地区の運用基準による高さ制限の緩和基準		総合設計許可基準による高さ制限等の緩和基準		優良建築物等整備事業の助成基準		高さ制限等緩和と助成制度を併用する場合の基準		
①	敷地面積	500㎡以上		500㎡以上		おおむね1,000㎡以上整形を保つもの		おおむね1,000㎡以上整形を保つもの		
②	接道条件	前面道路の幅員	8m以上 *1 敷地面積1000㎡未満は6m以上		8m以上 *1		6m以上		8m以上 *1	
		前面道路に接する長さ	当該道路に敷地外周の1/7以上接すること		当該道路に敷地外周の1/7以上接すること		当該道路に4m以上接すること		当該道路に敷地外周の1/7以上接すること	
③	有効公開空地率 *2			20%以上		20%以上		20%以上		
		高さ制限緩和のみの場合								
④	空地率 *3	15%以上		20%以上				20%以上		
				高さ制限緩和のみの場合		15%以上		高さ制限緩和のみの場合		
⑤	誘導用途の設置等	位置	低層階へ設置		低層階へ設置		全階のうち2以上の階に設置するよう努めること		低層階へ設置	
		用途	物販店舗、診療所、学校等		物販店舗、診療所、学校等		商業施設		物販店舗、診療所、学校等	
		規模(面積等)	「建築面積から1階部分に設ける駐車場等の面積を除いた面積の1/2以上」又は「1階部分に設ける駐車場等の面積の1/2以上」のいずれか大きい面積		「建築面積から1階部分に設ける駐車場等の面積を除いた面積の1/2以上」又は「1階部分に設ける駐車場等の面積の1/2以上」のいずれか大きい面積		規定なし		○「建築面積から1階部分に設ける駐車場等の面積を除いた面積の1/2以上」又は「1階部分に設ける駐車場等の面積の1/2以上」のいずれか大きい面積 ○全階のうち2以上の階に商業施設を設置するよう努めること	
⑥	住戸の採光	主な窓の庇等から隣地境界線までの距離4m以上		主な窓の庇等から隣地境界線までの距離4m以上				主な窓の庇等から隣地境界線までの距離4m以上		
⑦	建築物の階数					3階建て以上(地階を除く)		3階建て以上(地階を除く)		
⑧	建築物の構造					耐火建築物		耐火建築物		
⑨	建築物の通行に用に供する共有部分					高齢者等の通行に支障が生じないよう図られている等(国の基準に適合)		高齢者等の通行に支障が生じないよう図られている等(国の基準に適合)		
⑩	居水準準(住宅の用途に供する場合)					住宅面積 ・単身者 25㎡ ・2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡		住宅面積 ・単身者 25㎡ ・2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡		
⑪	建築物の用途					風俗及び教育に悪影響を及ぼす恐れがないもの		風俗及び教育に悪影響を及ぼす恐れがないもの		

### \*1 接道条件の緩和規定

幅員6m以上8m未満の道路に接し、当該道路に接する部分全長に歩道状公開空地を設ける場合は、接道条件を満たしているとみなします。

### <イメージ>



### <歩道状公開空地とは>

最少幅が2m以上で、歩行者が自由に通行又は利用でき、道路に沿って設けられ、かつ、道路と一体として利用可能なものをいいます。

### \*2 公開空地

歩行者が自由に通行又は利用できる空地又は空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込、芝、池等を含む)をいいます。

また、中庭やオープンカフェテラス、屋上緑化等も公開空地に準ずる有効な空地として公開空地とみなします。

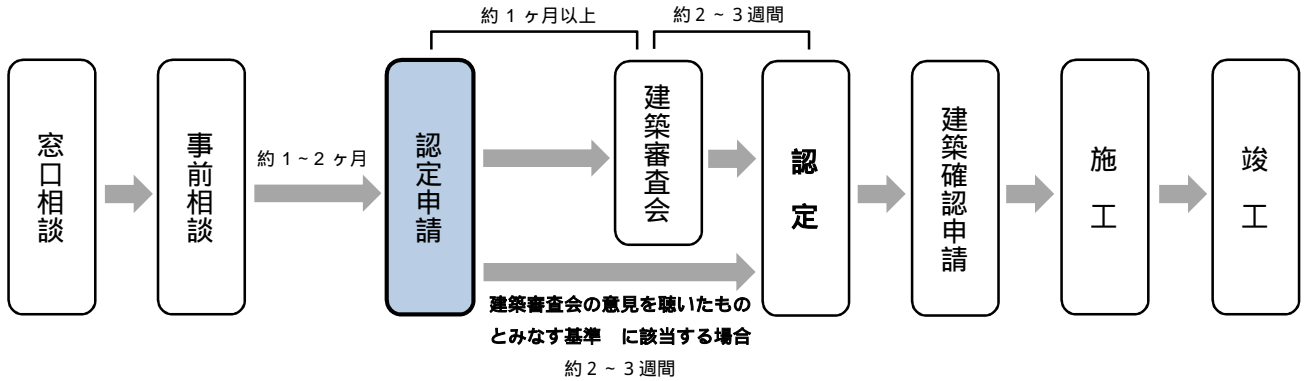
### \*3 空地

建築物又はこれに準ずる工作物によって覆われていない敷地の部分をいいます。

## 手続きの流れ

### 高度地区の運用基準による高さ制限の緩和の申請

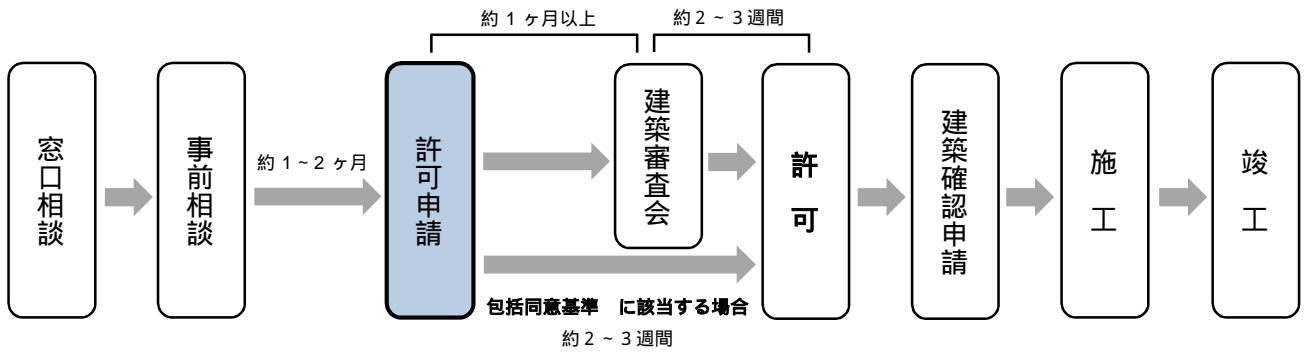
担当：建築指導課



計画建築物の全部を住宅又は一部に誘導用途を含む住宅の用途に供するものである。  
緩和後の計画建築物が、最高高さ4.5m以下である。

### 総合設計許可基準による高さ制限等の緩和の申請

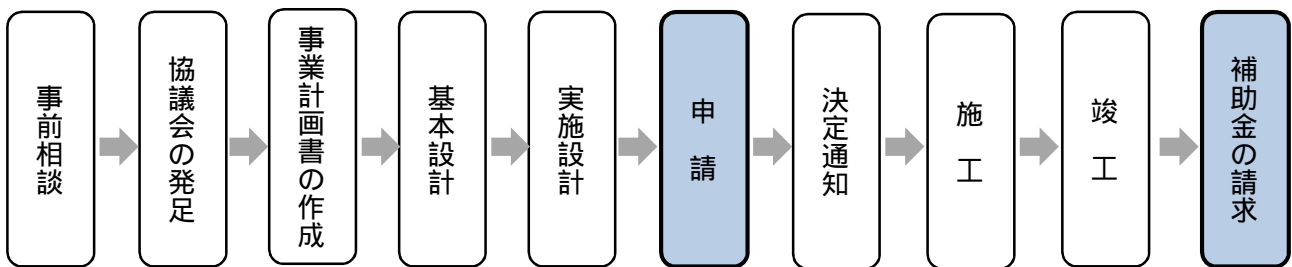
担当：建築指導課



計画建築物の全部を住宅又は一部に誘導用途を含む住宅の用途に供するものである。  
緩和後の計画建築物が、最高高さ4.5m以下、かつ、割増容積率が100%以下である。

### 優良建築物等整備事業による補助金の申請

担当：都市整備課



## 問い合わせ先

### 平塚市役所

〒254-8686 平塚市浅間町9番1号

TEL：0463-23-1111（代表） 下記の各担当内線へご連絡ください。

FAX：0463-21-9769

#### 高度地区について

まちづくり政策課 都市計画担当  
内線 2429  
本館 6階 606 窓口(Bゾーン)

#### 高度地区の運用基準について 総合設計許可基準について

建築指導課 建築指導担当  
内線 2610  
本館 6階 609 窓口(Bゾーン)

#### 優良建築物等整備事業について

都市整備課 中心市街地活性化担当  
内線 2602  
本館 6階 605 窓口(Aゾーン)