

平塚市総合設計許可基準

平成27年4月1日改訂

平塚市まちづくり政策部

目 次

第1章	総則	3
1	目的	
2	運用の基本方針	
3	用語の定義	
4	緩和の原則	
第2章	計画の基本要件	5
1	敷地面積の最低限度	
2	前面道路の幅員等	
3	空地率の最低限度	
4	有効公開空地率の最低限度	
5	誘導用途の設置区域等	
6	敷地が2以上の異なる区域にわたる場合の措置	
第3章	公開空地の基準	7
1	公開空地	
2	公開空地に準ずる有効な空地	
3	公開空地等の有効面積の算定	
第4章	容積率制限の緩和	12
1	容積の割り増し	
2	誘導用途による容積の加算	
第5章	道路斜線制限等の緩和	15
1	道路斜線制限及び隣地斜線制限関係	
2	建築物の敷地が斜線制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合	
第6章	高度地区の規定による建築物の高さ制限の緩和	18
1	高度地区の運用基準	
2	大規模な土地に関する基準	

第7章	維持・管理等	20
1	表示等	
2	維持・管理	
3	公開空地及び誘導用途の変更	
4	屋外広告物の制限	
◇各様式		23
◇別図		29

第1章 総則

1 目的

この基準は、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき、本市の総合設計制度の許可に関し、必要な事項を定め、もって市街地環境の整備改善等に寄与することを目的とする。

2 運用の基本方針

この基準は、許可にあたっての前提条件として、位置づけるものである。

ただし、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況及び都市施設の整備の状況等から、これによることが必ずしも十分でないと思われる場合においては、総合的な判断に基づいて適切に運用するものとする。

3 用語の定義

この基準で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 法 : 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (2) 令 : 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- (3) 建 蔽 率 : 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合
- (4) 基 準 建 蔽 率 : 法第53条に規定される建蔽率
- (5) 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部分
- (6) 空 地 率 : 空地面積の合計の敷地面積に対する割合
- (7) 容 積 率 : 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合
- (8) 基 準 容 積 率 : 法第52条に規定される容積率
- (9) 容 積 率 制 限 : 基準容積率による建築物の容積率制限
- (10) 割 り 増 し 容 積 率 : この基準によって割り増される容積率
- (11) 道 路 : 敷地に接する法第42条の道路
- (12) 公 開 空 地 等 : 第3章1に定める公開性の高い空地（公開空地）及び第3章2に定める公開空地に準ずる有効な空地又はその部分
- (13) 有 効 公 開 空 地 面 積 : 公開空地等の面積に第3章3に定める有効係数を乗じたものの合計面積
- (14) 有 効 公 開 空 地 率 : 有効公開空地面積の敷地面積に対する割合
- (15) 誘 導 用 途 : 第4章2（1）表に掲げる用途
- (16) 道 路 斜 線 制 限 : 法第56条第1項第1号による道路からの建築物の高さの制限

(17) 隣地斜線制限 : 法第56条第1項第2号による隣地からの建築物の
高さの制限

4 緩和の原則

この基準における緩和の対象は、容積率制限、道路斜線制限、隣地斜線制限及び
高度地区の規定による建築物の高さ制限とする。

第2章 計画の基本要件

この制度による許可の対象とする建築物は、次に掲げる要件を全て満たさなければならない。

1 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

用途地域	敷地面積の規模(㎡)
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	3,000
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	2,000
近隣商業地域又は商業地域(明石町を除く容積率400%の地区)	1,000
商業地域(容積率500%以上の地区及び明石町)	500

2 前面道路の幅員等

建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値以上の幅員を有する道路に、原則として敷地外周の7分の1以上接しなければならない。この場合にあつて、商業地域の容積率500%以上及び明石町の区域においては、幅員6メートル以上8メートル未満の道路に接し、当該道路に接する部分全長に第3章1(6)に規定する公開空地を設ける場合には、当該公開空地の幅を加えた数値を道路幅員とみなす。

用途地域	道路幅員(m)
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域	6
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	
工業地域、工業専用地域、近隣商業地域又は商業地域	8

3 空地率の最低限度

建築物の敷地内における空地率の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建蔽率(%)	最低空地率(%)	高さ制限緩和のみの場合の最低空地率(%)
50	65	60
60	60	55
70	50	45

80	40	35
90	30	25
100	20	15

4 有効公開空地率の最低限度

建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

なお、有効公開空地率を計算する場合の有効公開空地面積の合計には、第3章2に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しない。

基準建蔽率 (%)	最低空地率 (%)
50	50
60	
70	40
80	35
90	30
100	20

(※高さ制限緩和のみの場合については適用なし。)

5 誘導用途の設置区域等

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の地区（別図参照）の建築物においては、第4章2に定める誘導用途を設置しなければならない。

なお、誘導用途は、低層階へ設置し、かつ、その規模は、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2分の1以上又は1階部分に設ける駐車場等の面積の2分の1以上のいずれか大きい面積としなければならない。

6 敷地が2以上の異なる区域にわたる場合の措置

(1) 敷地面積の最低限度

建築物の敷地が1の表の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の敷地面積の規模規定を適用する。

(2) 前面道路の幅員

建築物の敷地が2の表の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の道路幅員規定を適用する。

(3) 誘導用途の設置

建築物の敷地が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の地区とそれ以外の地区にわたる場合は、建築物の全部について5の規定を適用する。

第3章 公開空地の基準

1 公開空地

公開空地とは、次の（１）から（６）までの全てに該当す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え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

なお、建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の（１）から（５）までの全てに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであり、都市計画決定され、又は市により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

（１）歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出る敷地内の通路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で、市長が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。

（２）最小幅が４メートル以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）にあつては、最小幅が２メートル以上のものであること。

（３）一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値以上とする。

用途地域	最小単位面積（㎡）
第１種低層住居専用地域又は第２種低層住居専用地域	３００
第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	２００
近隣商業地域又は商業地域	１００

（４）全周の８分の１以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りではない。

（５）道路との高低差が６メートル以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等で歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

(6) 第2章2の規定により設ける道路幅員とみなす公開空地にあつては、以下に該当するものとする。

ア 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出る敷地内の通路を除く。）であること。

イ 最小幅が2メートル以上で、道路に接して設けられ、かつ、道路と一体として利用可能なもの（公共空地にあつては、道路境界線からの幅が2メートルを超える部分はこの限りではない。）であること。

なお、最小限必要な車路部分については、公開空地とみなす。

2 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が入り出る通路を除く。）で、次の（1）から（5）のいずれかに該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、3に規定する公開空地の有効面積に算入できる。

(1) 中庭等

その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）で、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模（少なくとも300平方メートル以上であること。）を有するもの。

(2) 屋上

道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12メートル以下かつ当該道路の幅員以下のものであつて、緑化を図るなど修景上良好に設計されているもの。また、その面積については1（3）に規定する規模以上であること。

(3) 緑地

工業地域、工業専用地域における工場等の計画において、敷地内に設けられる周辺環境に配慮した緑地で次のいずれかを満たすもの。

ア 200平方メートル以上の一団の緑地で、全周の4分の1以上が道路に接していること。

イ 道路に沿って敷地全長（最小限必要な出入口は除く。）にわたって設けられ、その幅が2メートル以上であること。

(4) オープンカフェテラス

オープンカフェテラスその他これに類するもので、にぎわいの創出に寄与すると認められる屋外の施設のうち、次の全ての基準を満たすもの。

- ア 敷地が商業地域のうち容積率500%以上の地区及び明石町であること。
- イ 幅員が8メートル以上の道路又は公開空地に面すること。
- ウ 公開空地及びその他の部分と異なる床の仕上げとする等、その範囲が明確であること。
- エ 公開空地及びその他の部分との段差を設けないこと。
- オ 道路及び公開空地との見通しを阻害する工作物等を設けないこと。
- カ 調理等の施設は建築物内に設けること。

(5) 屋上の緑化

上記(2)の部分以外の建築物の屋上を緑化するもので、次の全ての基準を満たすもの。

- ア 商業地域内であり、一般の利用が可能であること。
- イ 恒常的に樹木、多年草等を植栽するもので、これらの生育に必要な土その他これに類するものを植栽及び生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤があること。
- ウ 緑地を維持し得る散水施設を設けること。
- エ 樹木や土壌が風等により飛散することを防止すること。
- オ 建築物の躯体を根によって痛めることがないような樹種の選定、防根を適切に行うこと。
- カ 100平方メートル以上の一団の緑地であること。

3 公開空地等の有効面積の算定

(1) 有効公開空地面積は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積にそれぞれに掲げる係数を乗じて算定する。

	区分	係数
ア	歩道状公開空地(幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。)ただし、商業地域のうち容積率500%以上の地区及び明石町において、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6メートル以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないものについては、最大2.5の範囲でこれより高い係数とすることができる。	1.5
イ	面積が500平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(アに該当するものを除く。)	1.2

ウ	面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(アに該当するものを除く。)	1.1
エ	ア、イ及びウ以外の公開空地又は公開空地の部分	1.0
オ	中庭等(公開空地に準ずる有効な空地)	0.5
カ	屋上(公開空地に準ずる有効な空地)	0.3
キ	緑地(公開空地に準ずる有効な空地)	0.8
ク	オープンカフェテラス(公開空地に準ずる有効な空地)	1.0
ケ	屋上の緑化(公開空地に準ずる有効な空地)	0.2

(2) 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に、(1)に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、それぞれに掲げる係数を乗じて算定する。

	区分	係数
ア	公開空地の道路からの見通しが、隣地又は建築物によって妨げられるもの(道路の自動車交通量が著しく多い場合等、公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。)	0.5
イ	公開空地の地盤(公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面)の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの(地形上、道路から連続して高さが増減するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。)	0.6
ウ	ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分(以下「ピロティ等」という。)によって覆われている公開空地(はり下(はりがない場合には床版下。以下同じ。)10メートル以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。)	
	a はり下5メートル以上	0.8
	b はり下2.5メートル以上5メートル未満	0.6
エ	公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの	1.2

- (3) 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、(1) 及び (2) の規定を適用することができる。この場合において、(1) 及び (2) の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。

第4章 容積率制限の緩和

1 容積の割り増し

(1) 容積割り増しの算定式

許可による容積の割り増しに当たって、建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$$

V：割り増し後の延べ面積

A：敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含む。）

v：基準容積率

S：有効公開空地面積の合計

K_i、K_A：下表による割増係数

基準容積率 v	割増係数 K _i
v < 10/10	2/3
10/10 ≤ v < 90/10	1/3 + (9 - v) × 1/8 × 1/3

用途地域	敷地面積 A	割増係数 K _A
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、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、商業地域又は準工業地域	5,000 m ² 以上	2
	5,000 m ² 未満	1 + $\frac{A - A_{min}}{5,000 - A_{min}}$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min}：第2章1における用途地域の種別に応じて掲げる敷地面積の規模

(2) 容積割り増しの限度

(1)に規定する容積の割り増しを行うに当たっては、基準容積率に1.5倍を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と基準容積率に200%を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。

(3) 都市計画道路がある場合の取扱い

公開空地が建築物の敷地のうち都市計画法（昭和43年法律第100号。）第11条第1項第1号に規定する道路（以下、「都市計画道路」という。）に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、（1）に掲げる式によって得られる割り増し後の延べ面積（V）を都市計画道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第52条第1項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。）を超える場合においては、当該建築物の延べ面積は、（1）に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、（1）の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から都市計画道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から都市計画道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する（1）に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、第2章4の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から都市計画道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「敷地面積」とあるのは「敷地面積から都市計画道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。

2 誘導用途による容積の加算

商業地域における建築物で、中心市街地の機能の集積と賑わい空間の創出及び中心市街地に共存できる居住空間の確保、良好な街並み景観の形成等により、中心市街地の活性化に寄与すると認められる建築物については、次の基準により容積の加算を行うことができる。

(1) 適用対象建築物

適用対象となる建築物は、下表に掲げる誘導用途を設置する建築物で市長が認めるものとする。

- | | |
|---|--|
| 1 | 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。） |
| 2 | 図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの |
| 3 | 保育所 |
| 4 | 診療所 |
| 5 | 物品販売業を営む店舗、飲食店又はサービス業を営む店舗（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を営むものを除く。） |
| 6 | 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 |

- | | |
|----|--|
| 7 | ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するスポーツの練習場 |
| 8 | ホテル又は旅館（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定するものを除く。） |
| 9 | 事務所 |
| 10 | 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 |
| 11 | 映画スタジオ又はテレビスタジオ |
| 12 | 公共の用に供する自転車駐車場（上記の用途に附属するものを含む。） |
| 13 | 前各号に掲げるもののほか、市長が公益上必要と認める用途 |

(2) 必要要件

前章までの各要件を全て満たし、かつ、誘導用途の管理運営が将来にわたり、適切に行われると市長が認めるものであること。

(3) 容積率の加算

加算できる容積率は、誘導用途に係る部分の延べ面積相当分とし、100%を限度とする。

ただし、加算後の延べ面積は1(2)で定めた容積割り増しの上限を超えることはできない。

第5章 道路斜線制限等の緩和

1 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

(1) 道路斜線制限及び隣地斜線制限に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において S_i' が S_i 以下であるものとする。この場合において、 S_i' とは O_i （各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、ア、イ又はウに掲げる距離だけ外側にある点をいう。）を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 S_i とは、各辺において法第56条第1項第1号、第2号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

ア 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離（以下「後退距離」という。）に相当する距離を加えた距離

イ 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

その他の各辺については16メートルに高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

ウ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

その他の各辺については12メートルに高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

(2) 高さが100メートルを超える建築物に対する(1)の規定の適用については、次のア、イ及びウを加えたものをもって(1)の S_i' とする。

ア 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積

イ 建築物の高さ100メートルを超え150メートル以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの

ウ 建築物の高さ150メートルを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの

- (3) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第56条第1項別表第3(ハ)欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の S_i' に含めない。

2 建築物の敷地が斜線制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合

- (1) 敷地が法第56条第1項第1号又は第2号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する1の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次のア又はイに掲げる距離だけ外側にある点をもって1の(1)の O_i とし、各辺において法第56条第1項第1号又は第2号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって1の(1)及び(2)の S_i とする。

ア 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

イ その他の各辺については下記の式による数値

$$\frac{1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3}{L}$$

A_2 : 1.6メートルに高さが2.0メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

A_3 : 1.2メートルに高さが3.1メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

L_1 : 各辺のうち第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に存する部分の長さ

L_2 : 各辺のうち第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域又は第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域に存する部分の長さ

L_3 : 各辺のうち近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域(以下「非住居系地域」という。)に存する部分の長さ

L : 各辺の長さ ($L = L_1 + L_2 + L_3$)

- (2) 上記(1)の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式(建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。)が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不適當である場合には、適切な措置を講ずる。

例えば、法第56条第1項第1号、第2号の規定に係る許可を受ける建築物が高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合には、建築物の敷地を第1種低層

住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に存する部分、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域に存する部分及び非住居系地域内に存する部分に区別し、それぞれの部分について1を準用する。この場合において、「各辺」とあるのは、それぞれ「各辺のうち第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域内に存する部分」又は「各辺のうち非住居系地域内に存する部分」と読み替え、また S_i とは、当該部分について法第56条第1項第1号及び第2号の規定によって許容された立面投影面積とする。

第6章 高度地区の規定による建築物の高さ制限の緩和

高度地区の規定による高さ制限の緩和を受ける建築物については、高度地区の種別に応じて、建築物の高さ制限を緩和する。

1 高度地区の運用基準

第2章に規定する計画の基本要件及び次に掲げる基準を全て満たした建築物の高さは、高度地区の計画書に定める1. 制限の緩和(1)の下表を上限とし緩和する。

種類	用途地域等	建築物の高さ
第2種高度地区	第1種住居地域のうち第1種高度地区を除く地区、準住居地域、準工業地域及び近隣商業地域のうち容積率200%の地区	20m
第3種高度地区	近隣商業地域のうち容積率300%の地区	31m
第4種高度地区	商業地域のうち容積率400%の地区、工業専用地域及び工業地域（非工業系建築物を除く。）	45m
	商業地域のうち容積率500%以上の地区及び明石町	許可の範囲内

(1) 住戸の採光に関する基準

近隣商業地域及び商業地域における住宅施設を含む建築物は、各住戸の主な窓の直上にある建築物の各部分（庇、バルコニー等）から、その部分の面する隣地境界線までの水平距離を4メートル以上確保しなければならない。

(2) 日影による建築物の高さの制限

第2種高度地区における建築物は、平塚市建築基準条例（平成18年10月1日条例第33号）第9条に掲げる表の3を下表に置き換えて、法第56条の2に規定する日影による中高層の建築物の高さ制限に適合しなければならない。

対象区域	平均地盤面からの高さ	法別表第4(に)欄の号
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	4メートル	(1)

2 大規模な土地に関する基準

第2章に規定する計画の基本要件及び次に掲げる基準を全て満たす建築物の高さは、高度地区の計画書に定める1. 制限の緩和(2)の下表を上限とし緩和する。

種類	用途地域等	建築物の高さ
第2種高度地区	第1種中高層住居専用地域のうち第1種高度地区を除く地区及び第2種中高層住居専用地域	20m
	第1種住居地域のうち第1種高度地区を除く地区、準住居地域、準工業地域及び近隣商業地域のうち容積率200%の地区	31m
第3種高度地区	近隣商業地域のうち容積率300%の地区	45m
第4種高度地区	商業地域のうち容積率400%の地区、工業専用地域及び工業地域(非工業系建築物を除く。)	許可の範囲内

(1) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、10,000平方メートルとする。

(2) 壁面の位置の制限

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面(バルコニー等を含む)と、道路境界線及び隣地境界線との距離は5メートル以上とし、周辺の市街地環境の維持について総合的に配慮する。

(3) 住戸の採光に関する基準

近隣商業地域及び商業地域における住宅施設を含む建築物は、各住戸の主な窓の直上にある建築物の各部分(庇、バルコニー等)からその部分の面する隣地境界線までの水平距離を7メートル以上確保しなければならない。

(4) 日影による建築物の高さの制限

第2種高度地区における建築物は、平塚市建築基準条例第9条に掲げる表の3を下表に置き換えて、法第56条の2に規定する日影による中高層の建築物の高さ制限に適合しなければならない。

対象区域	平均地盤面からの高さ	法別表第4(に)欄の号
第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域	4メートル	(1)
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	4メートル	(1)

第7章 維持・管理等

この制度により設置した公開空地及び誘導用途については、次に定める基準に従い維持・管理等を行わなければならない。

1 表示等

この制度により設置した公開空地及び誘導用途については、次に掲げる基準により各標示板を設置しなければならない。

(1) 公開空地標示板

建築主は、当該建築物に設けた公開空地について、一般の利用者の妨げにならず、かつ、公開空地の見やすい場所に、様式1の標示板を2か所以上設置しなければならない。

なお、深夜等の閉鎖が認められた公開空地については、その位置及び開放時間を記載しなければならない。

(2) 誘導用途標示板

誘導用途を設けた建築物の建築主は、様式2の標示板を当該施設の入出口の見やすい位置に設置しなければならない。

(3) 標示板の構造

標示板の材質は、ステンレス等の耐候性、耐久性に富み、かつ、堅固に固定されたものとする。

なお、標示板が破損、また、表示内容が見にくくなった場合は速やかに修復しなければならない。

2 維持・管理

この制度により設置した公開空地及び誘導用途については、当該建築物が存在するかぎり将来にわたり、公開空地にあつては、当該公開空地の設置目的にあつた形態を維持し常時適正な利用が図れるよう管理し、誘導用途にあつては、当該施設を適切に維持するよう管理しなければならない。

また、当該建築物が譲渡又は貸与された場合、譲渡人又は貸与人は、当該公開空地又は誘導用途の維持管理に関する義務を継承しなければならない。

なお、維持・管理体制等については、次に定める基準に従い届出等を行わなければならない。

(1) 公開空地等維持管理誓約書

建築主は、公開空地の維持管理を適切に行うことについての誓約書を様式3により、許可申請時に市長に提出しなければならない。

なお、誘導用途を含む建築物の誓約書は、様式4とする。

(2) 維持管理責任者選任届及び維持管理状況報告

建築主は、当該公開空地及び誘導用途の維持管理責任者を選任することとし、その選任又は変更について、維持管理責任者（選任・変更）届を様式5により市長に報告しなければならない。

また、選任された維持管理責任者は、建築物意匠図及び公開空地図を常備するとともに、その維持管理状況について様式6により建築物完成の翌年から毎年市長に報告しなければならない。

(3) 維持管理責任の継承の明示

当該建築物が譲渡又は貸与された場合、当該公開空地又は誘導用途の維持管理に関する義務を継承する旨を譲渡又は貸与に関する契約書に記載し、譲渡人又は貸与人に明示しなければならない。

3 公開空地及び誘導用途の変更

この制度により設置した公開空地及び誘導用途については、原則として工事完了後の変更を認めない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 公開空地の変更特例

公開空地の種別及び形態は、次に掲げる場合で市長がやむを得ないと認めたときは、変更することができる。

- ア 周辺の市街地の状況の変化等により、その変更が望ましいと認められる場合
- イ 建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、その変更内容が本基準の範囲内であるとき

(2) 誘導用途の変更特例

誘導用途の形態は、次に掲げる場合で市長がやむを得ないと認めたときは、変更することができる。

- ア 誘導用途の性格から、その変更を行った方が誘導用途の利用増進に貢献すると認められる場合
- イ 建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、その変更内容が本基準の範囲内であるとき

(3) 変更手続き

(1) 及び (2) に掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ様式7の公開空地等変更申請書に変更図書を添え市長に提出し、その承認を受けなければならない。

4 屋外広告物の制限

屋外広告物の公開空地内での掲示及び設置は、原則として禁止する。

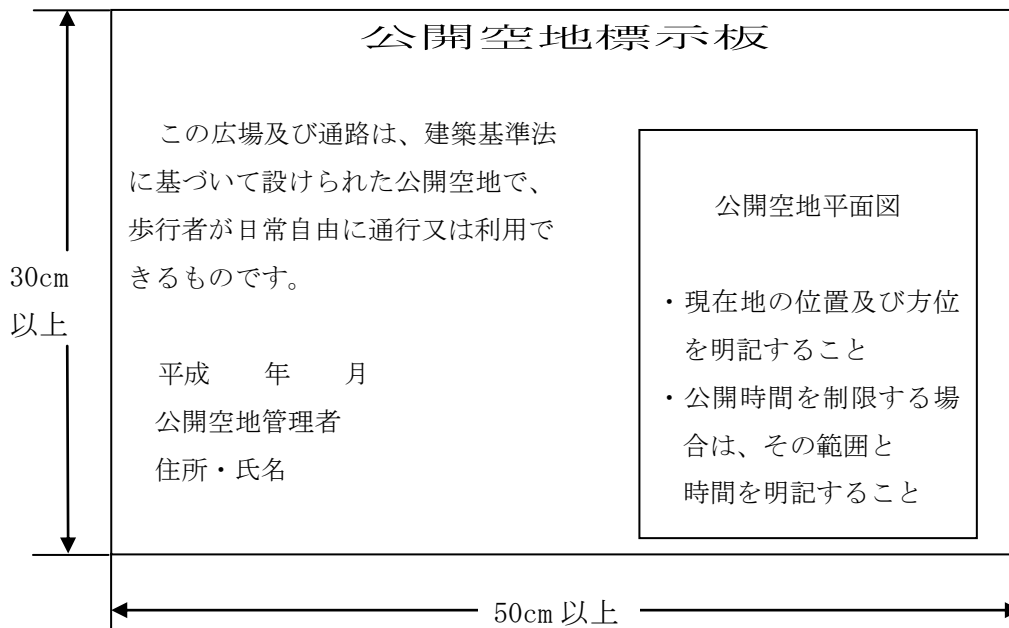
附 則

この基準は、平成20年9月30日から施行する。

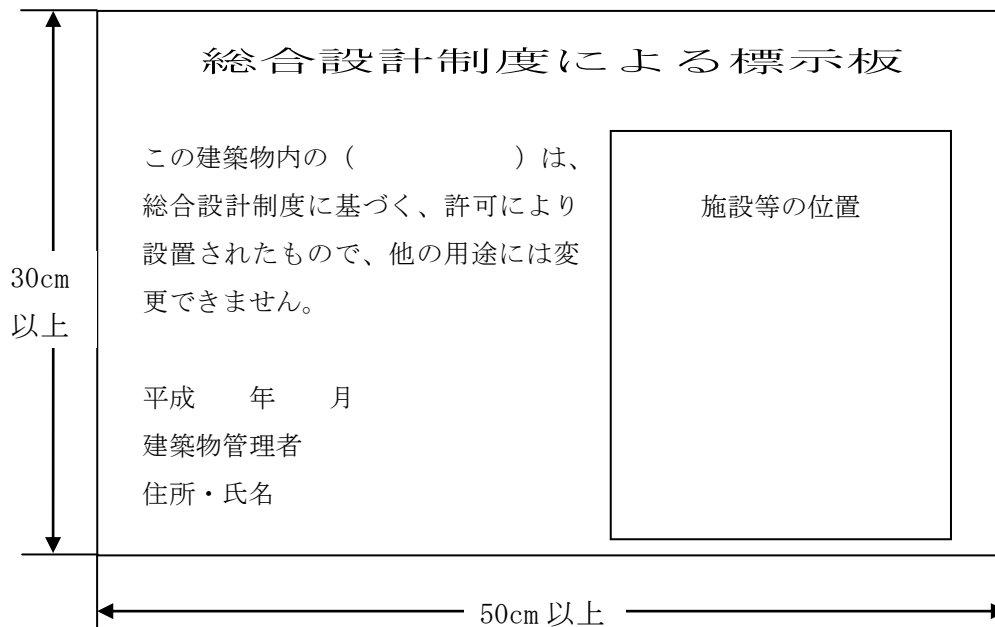
附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

様式1



様式2



様式3

平成 年 月 日

平塚市長

公開空地設置者

住所

氏名

印

公開空地設置に関する誓約書

私は、平塚市総合設計制度に基づいて設置した下記建築物の公開空地を、別添公開空地計画図書のとおり一般に開放し、適正に維持・管理し、定期報告を行うことを誓約いたします。

なお、当該公開空地を含む敷地及び建築物の全部、または一部を他に譲渡、貸与する場合もこの誓約事項を承継いたします。

記

- 1 建築物の名称
- 2 建築物の所在地

様式4

平成 年 月 日

平塚市長

公開空地及び施設等設置者
住所
氏名 印

公開空地及び施設等の設置に関する誓約書

私は、平塚市総合設計制度に基づいて設置した下記建築物の公開空地を、別添公開空地計画図書のとおり一般に開放するとともに、許可を受け設置した施設()についてもあわせて、適正に維持・管理し、定期報告を行うことを誓約いたします。

なお、当該公開空地を含む敷地及び建築物の全部、または一部を他に譲渡、貸与する場合もこの誓約事項を承継いたします。

記

- 1 建築物の名称
- 2 建築物の所在地

様式 5

公開空地・誘導用途維持管理責任者（選任・変更）届

平成 年 月 日

平 塚 市 長

建築主等

住所

氏名

印

平塚市総合設計制度に基づいて設置した下記建築物の公開空地・誘導用途を適正に維持管理するために、次のとおり公開空地・特定管理責任者を（選任・変更）したので届け出いたします。

建築物概要	名 称	
	所在地	
許可年月日及び番号		平成 年 月 日 平塚市指令（建指）第 号
公開空地 管理責任者	住 所	
	氏 名	
	連絡先	
誘導用途 管理責任者	住 所	
	氏 名	
	連絡先	
備 考		

※受付欄	※備考
------	-----

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

様式 6

公開空地・誘導用途維持管理報告書

平成 年 月 日

平 塚 市 長

維持管理責任者

住所

氏名

印

平塚市総合設計制度に基づいて設置した公開空地・誘導用途の維持管理の状況について、次のとおり報告いたします。

建築物概要	名 称	
	所在地	
許可年月日及び番号	平成 年 月 日 平塚市指令（建指）第 号	
緩和内容等	容積率・高さ・斜線・誘導用途（ ）	
前回の報告年月日	年 月 日	
管理状況報告		
所有権等変更内容報告		

※受付欄	※備考

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

様式 7

公開空地等変更申請書

平成 年 月 日

平塚市長

申請者
住所
氏名 印

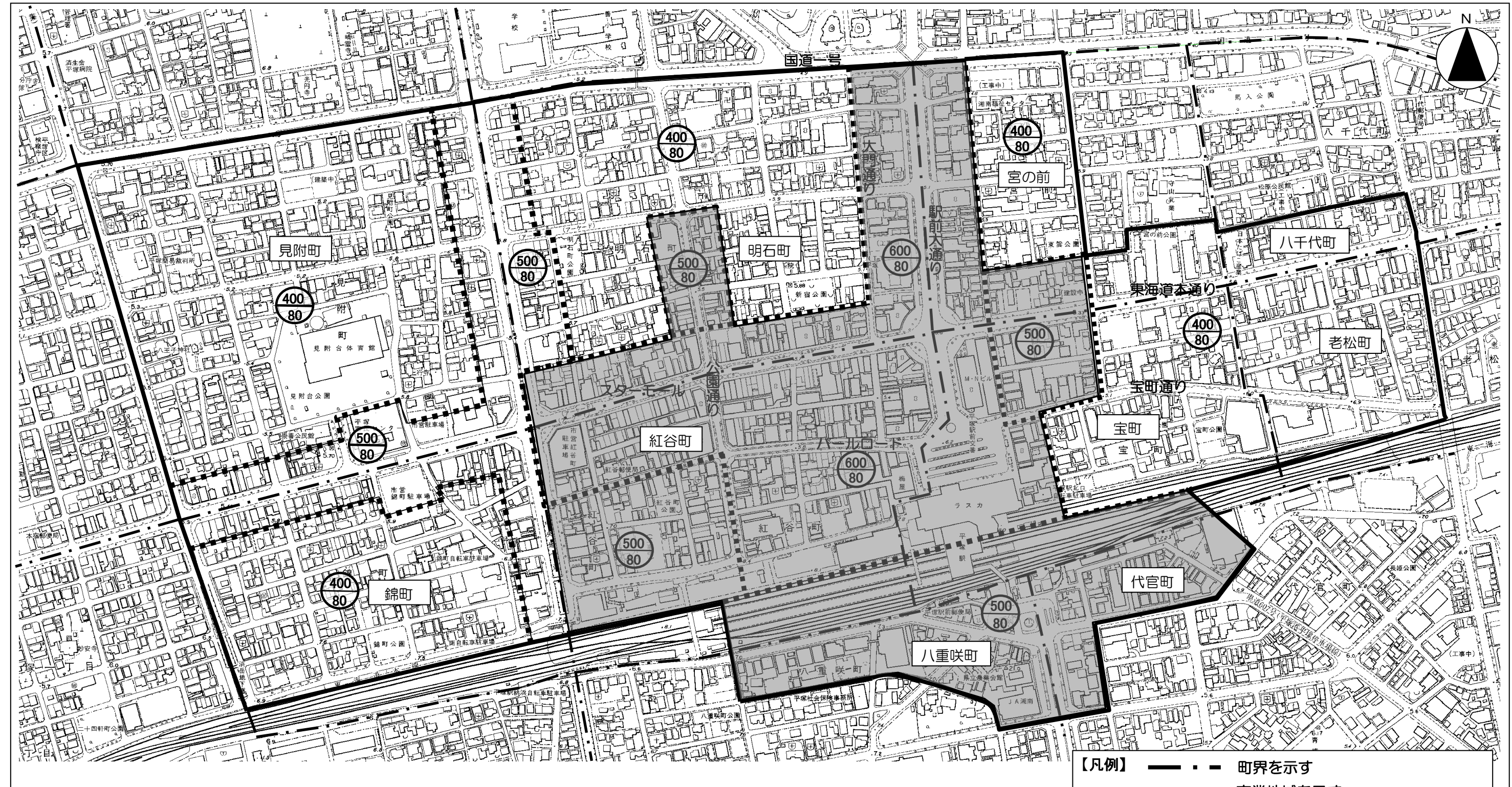
建築基準法第59条の2の規定により平成 年 月 日 平塚市指令（建指）
第 号で許可を受けた建築物の公開空地等の変更を申請します。

建築物概要	名称	
	所在地	
公開空地等 管理責任者	住所	
	氏名	
	連絡先	
変更箇所		
変更理由		

※受付欄	※備考
------	-----

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

●誘導用途の設置区域図



【凡例】

- · — 町界を示す
- 商業地域を示す
- 容積率界を示す
- 誘導用途の設置区域を示す

容積率
建ぺい率