

# 付録

---

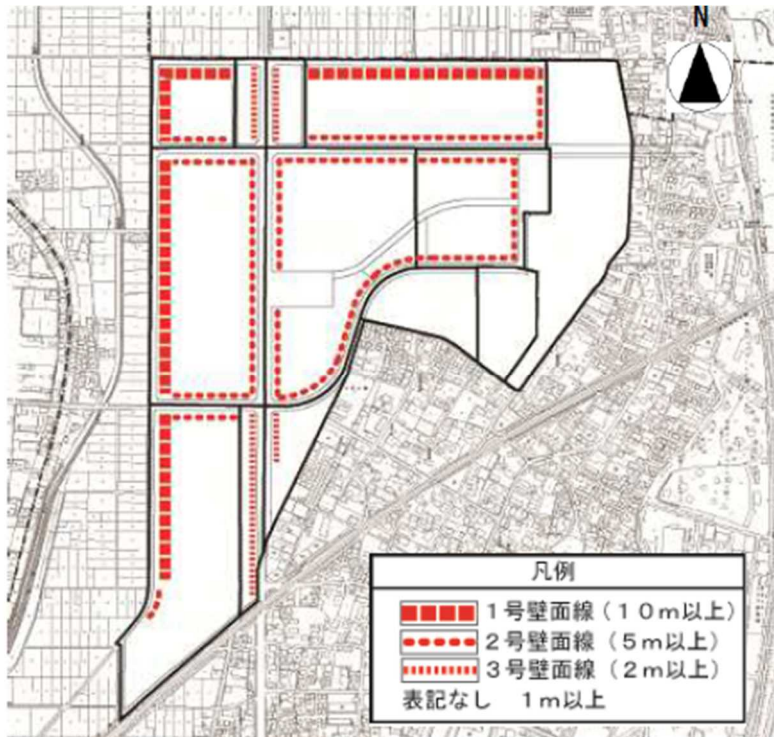
解説・資料編



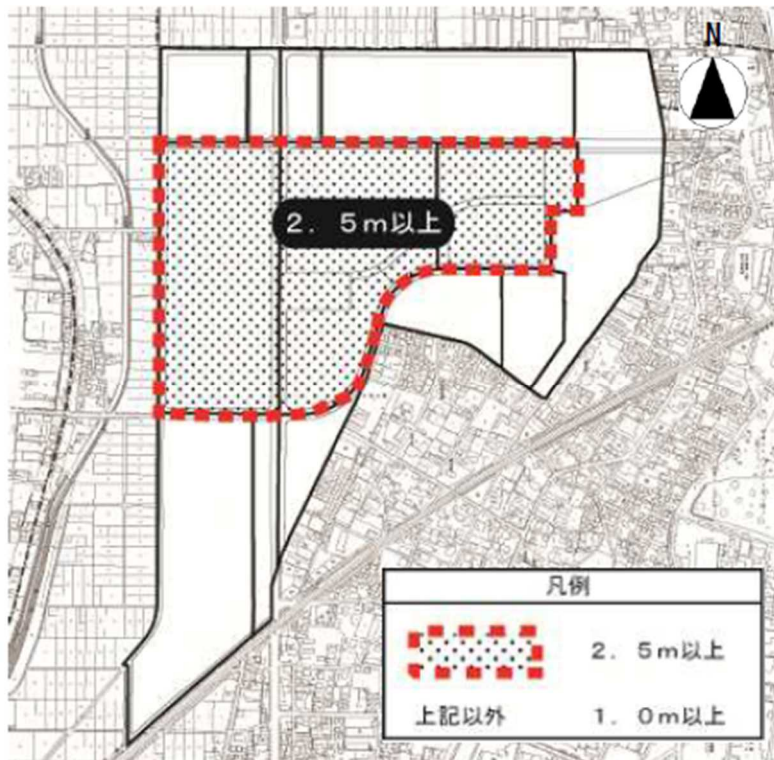
## 【解説1】壁面の位置の制限に関する事項

### (1) 壁面の位置の制限について

《道路境界線と建築物の外壁又はこれに代わる柱の面との距離》



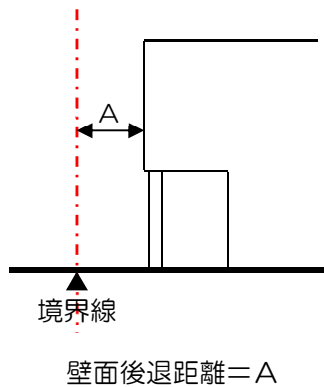
《道路境界線以外の敷地境界線と建築物の外壁又はこれに代わる柱の面との距離》



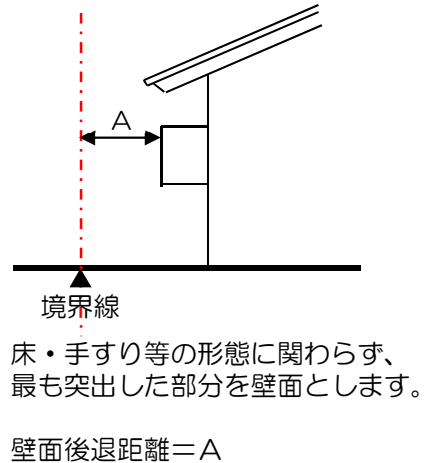
(2) 「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」について

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面とは、建築物の形態に応じ次のようになります。

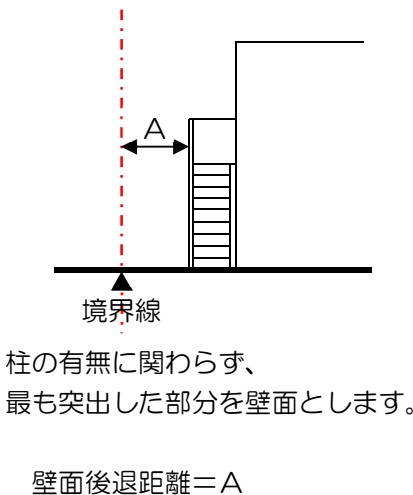
《ピロティ、オーバーハング等》



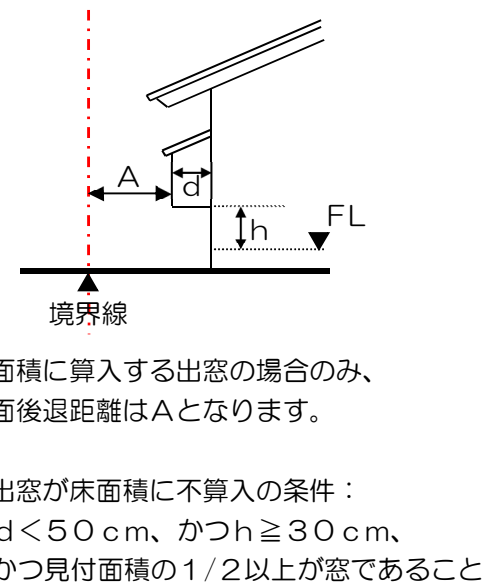
《廊下、バルコニー等》



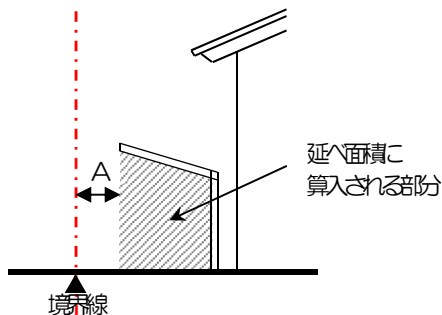
《屋外階段等》



《出窓》



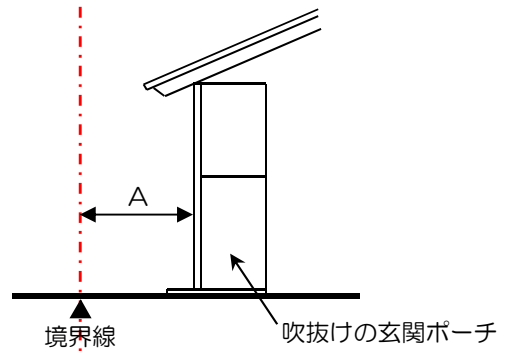
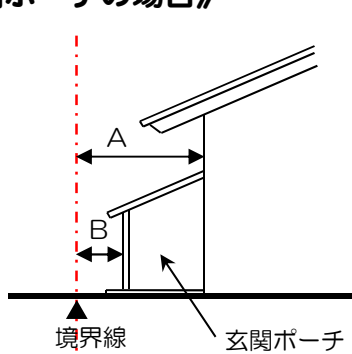
《延べ面積に算入される部分を有する片持ち屋根（カーポート等）》



片持ち屋根であっても、延べ面積に算入される部分がある場合には、延べ面積に算入される部分を壁面とします。

壁面後退距離=A

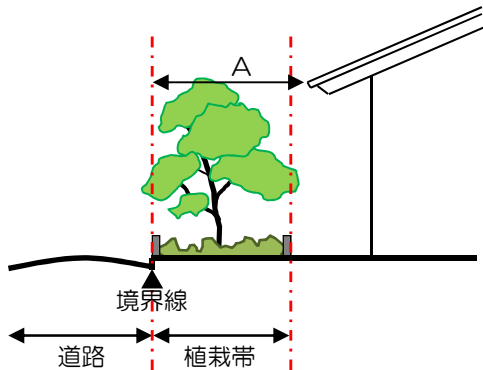
《玄関ポーチの場合》



1. 「玄関ポーチ」の柱と隣地境界線との距離Bが有効50cm以上ある場合、壁面後退距離はAとなります。
2. Bが50cm未満である場合や壁や袖壁等がある場合は、壁面後退距離はBとなります。

1階及び2階とも吹抜けとなるような玄関ポーチは、柱の面を壁面とみなし、壁面後退距離はAとなります。

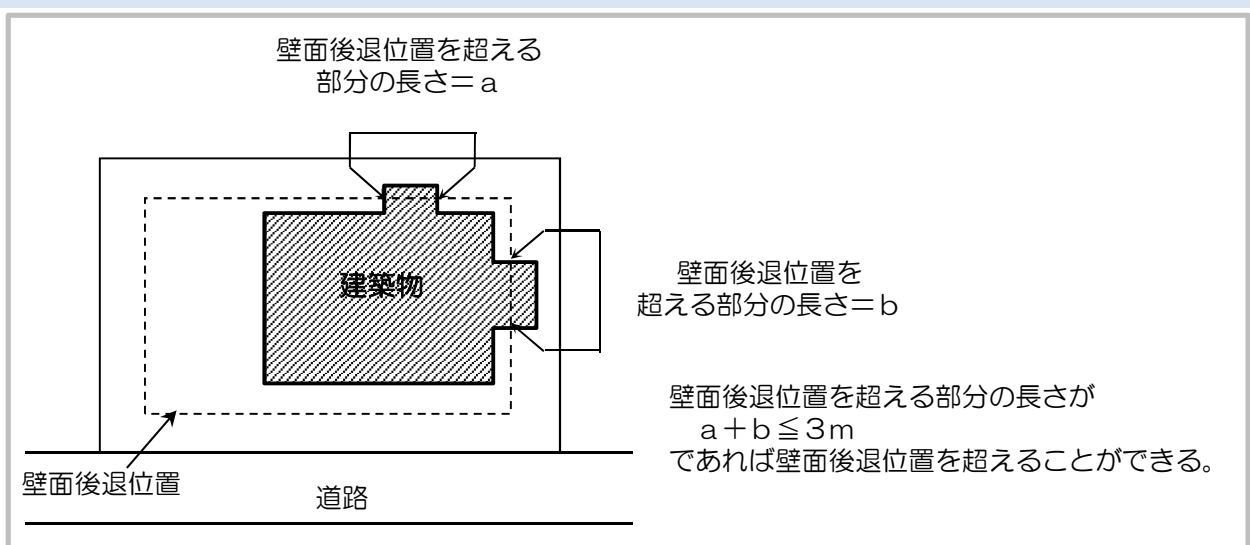
《植栽帯・緑道に面する場合》



植栽帯に面する場合は、軒先を壁面とみなします。

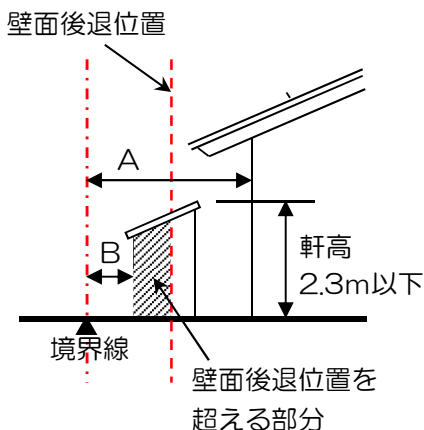
壁面後退距離=A

(3) 「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下である建築物の部分」について



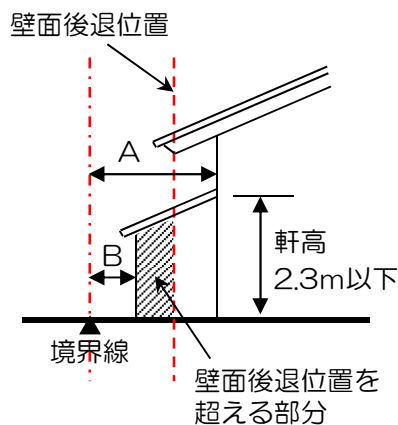
(4)「物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である建築物又は建築物の部分」について

《物置等の場合》



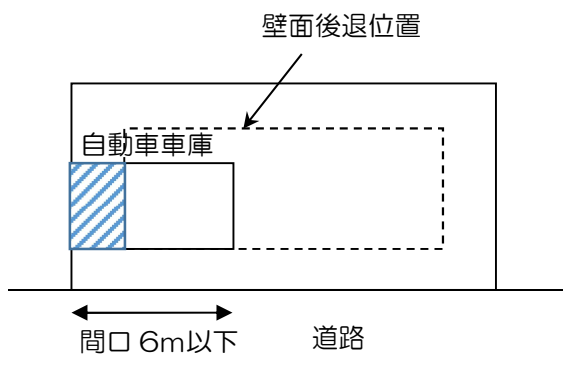
- 1 軒高2.3m以下の「物置等」で、その外壁と隣地境界線との距離（B）が有効50cm以上あり、壁面後退制限ラインより突出した部分（斜線部分）の床面積の合計が5㎡以内の場合は、壁面後退距離はAとなり建築できます。
- 2 Bが50cm未満又は斜線部分が5㎡を超える場合は、建築できません。

《下屋、さしかけの場合》



- 1 軒高2.3m以下の「下屋・さしかけ」で、その外壁又は柱と隣地境界線との距離（B）が有効50cm以上あり、壁面後退制限ラインより突出した部分の床面積の合計（斜線部分）が5㎡以内の場合は、壁面後退距離はAとなり建築可能ですが、Bが50cm未満又は斜線部分が5㎡を超える場合は、建築できません。
- 2 外壁や柱がない片持ち屋根の場合は壁面後退距離Aとなりますが、その屋根の下で屋内の用途に利用する（建築基準法上床面積算入）場合は、屋根の先端部分を壁面とみなし、1と同様の扱いとします。

(5)「自動車車庫の用途に供し、軒の高さが3m以下、間口が6m以下で、かつ、床面積の合計が15㎡以内である建築物又は建築物の部分」について



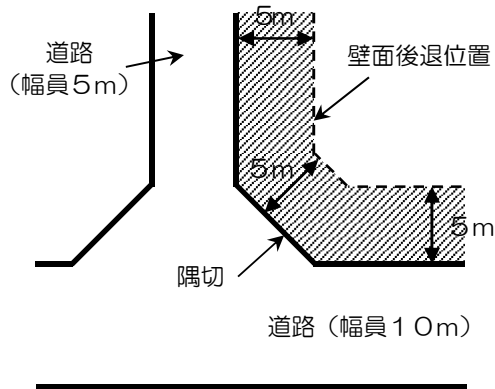
最高の軒の高さが3.0m以下及び間口6.0m以下で斜線部分の床面積の合計が15㎡以下の場合は、壁面後退制限ラインを超えることができます。  
（道路側へ超えることはできません。）

## (5) 道路に隅切りがある場合の壁面位置の制限について

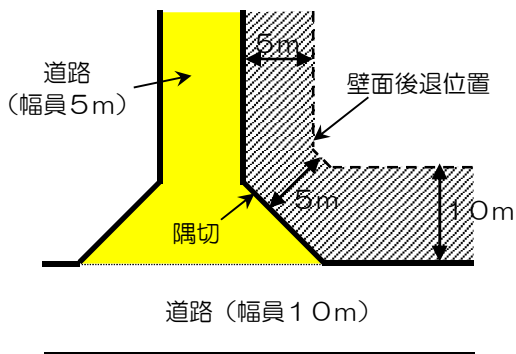
道路の隅切りは、道路が交差する場合に狭い幅員の道路に設けられるものです。そのため、道路の隅切り部分における道路境界線からの「壁面の位置の制限」は、狭い幅員の道路側の制限を受けるものとします。

なお、「地区施設」の場合と取扱いが異なるので注意が必要です。

### 《道路幅員は異なるが、壁面の位置の制限の数値が同じ場合の例》



### 《道路幅員及び壁面の位置の制限の数値が異なる場合の例》



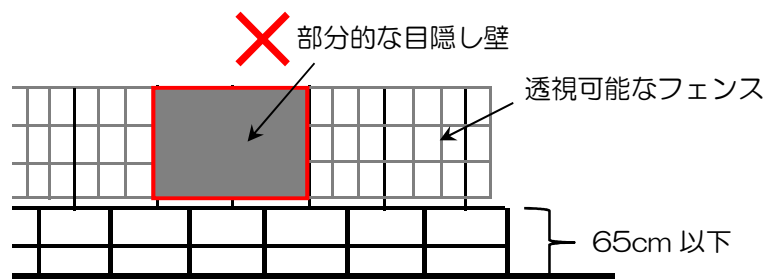
## 【解説2】垣又はさくの構造の制限に関する事項

### (1) 「生垣又は透視可能なフェンス」について

- ・「生垣」とは、木材の支柱のあるもの、四目垣、建仁寺垣などです。
- ・「透視可能なフェンス」とは、ネットフェンス、格子フェンス、パンチングメタルフェンスで、透視可能な面積が50%以上であるものをいいます。
- ・フェンス基礎としてのブロック積み等（煉瓦、石積みを含む）は、宅地地盤より65cm以下となります。

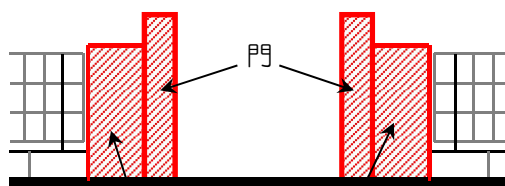
### (2) 「透視可能なフェンスの一部を目隠し壁とすること」について

「門、門に付随する袖壁」や「必要と認められる遮音壁」等、ただし書きにより認められているもの以外については、部分的であっても、透視できない構造とすることはできません。  
 なお、建築物の一部やウッドデッキの手すり等が「さく」を兼ねている場合にも、「垣又はさくの構造の制限」の適用を受けます



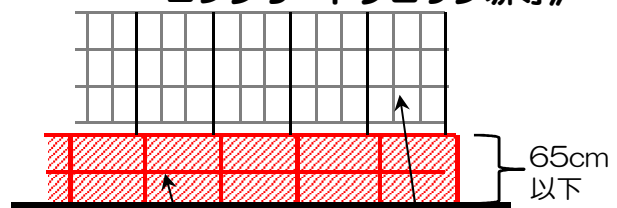
### (3) 「門、門に付随する袖壁等」の見本について

#### 《門、門に付随する袖壁》



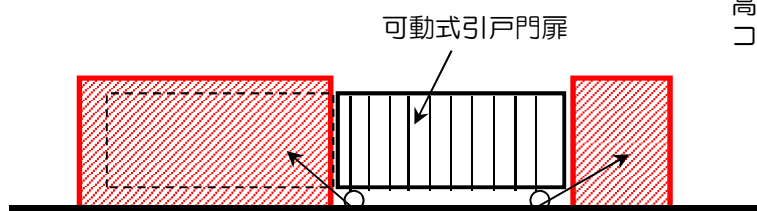
門に付随する袖壁（片側の幅2m以内）

#### 《高さ65cm以下の コンクリートブロック塀等》



透視可能なフェンスを  
上部に設置することも可能

#### 《引き戸式門扉がある場合に門とみなす部分》



門扉の引込み部

門（門扉の引込み部までを門とみなす）



## 【解説3】高さの最高限度に関する事項 (2) 以降は産業地区

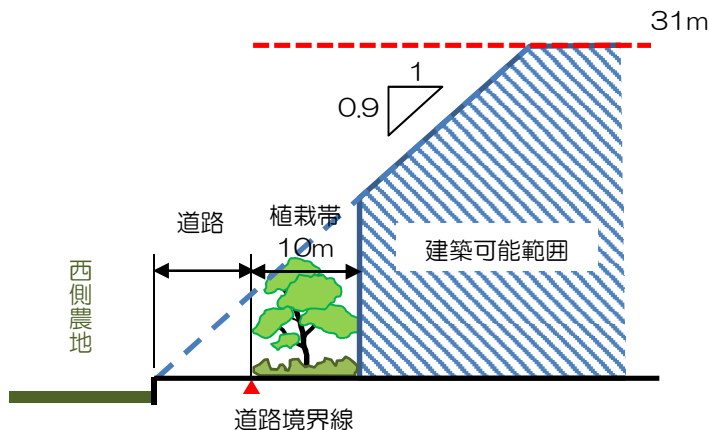
### (1) 建築物の高さの制限が緩和される部分

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは住宅地区2にあっては5m、その他の地区にあっては12mを限度として算入しません。

### (2) 産業地区1の制限の内容

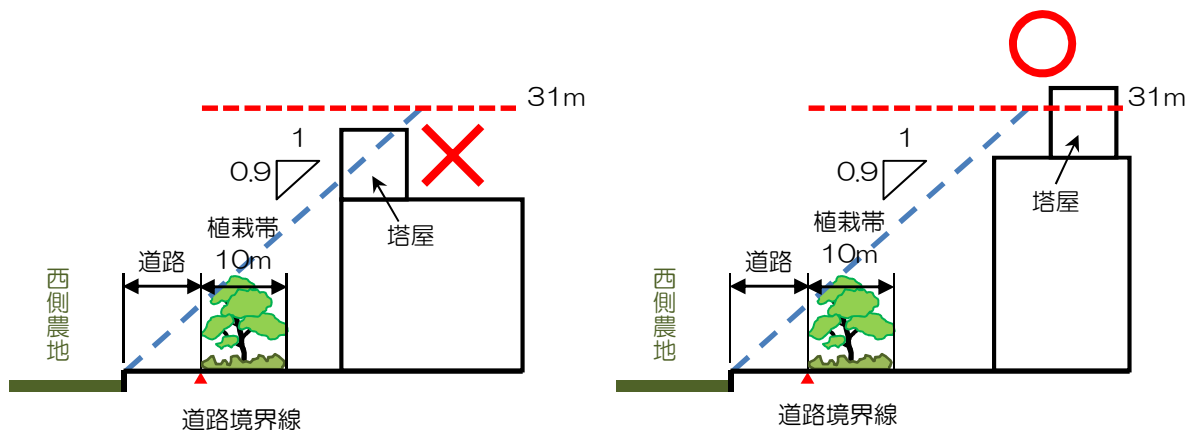
建築物の高さの最高限度は31mですが、西側農地における農作物の生育環境を維持するために、併せて西側道路からの斜線制限を定めています。

制限の内容は次のとおりです。



屋上突出部その他これに類する屋上突出物や階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mを限度として算入しませんが、西側道路からの斜線制限に係る高さ制限に関しては算入されます。

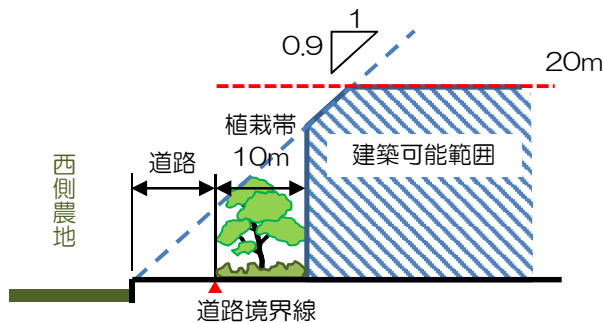
また、前面道路の境界緯線から後退させた建築物に対する緩和もありません。



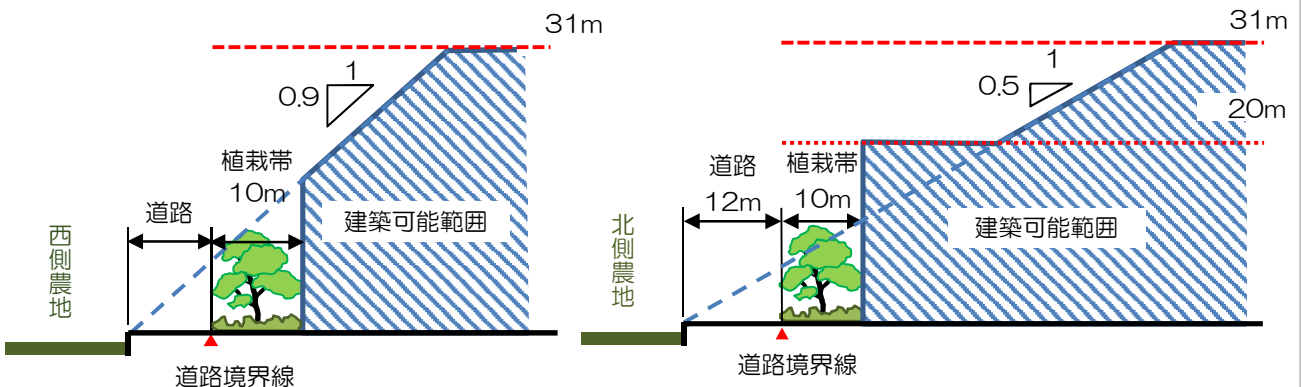
### (3) 産業地区2の制限の内容

建築物の高さの最高限度は、敷地面積が10,000㎡未満の場合にあっては20mです。また、敷地面積が10,000㎡以上の場合にあっては31mですが、西側農地における農作物の生育環境を維持するために、併せて西側及び北側道路からの斜線制限を定めています。制限の内容は次のとおりです。

《敷地面積が10,000㎡未満の場合》

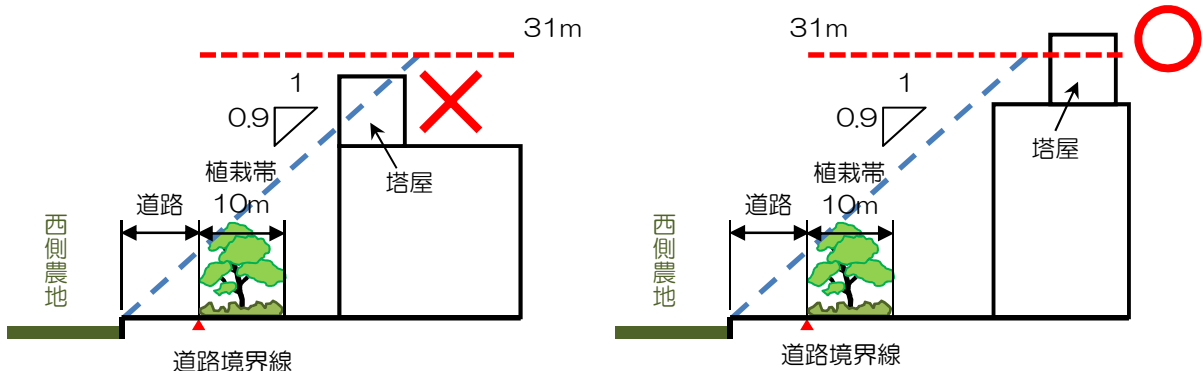


《敷地面積が10,000㎡以上の場合》



屋上突出部その他これに類する屋上突出物や階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mを限度として算入しませんが、西側及び北側道路からの斜線制限に係る高さ制限に関しては算入されます。

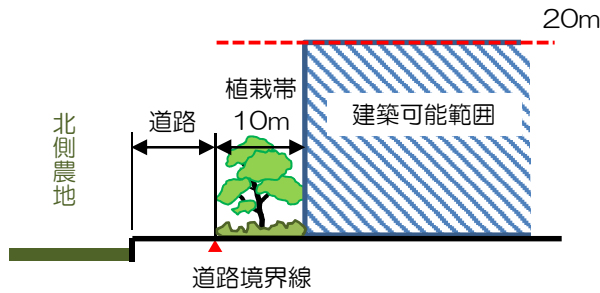
また、前面道路の境界線から後退させた建築物に対する緩和もありません。



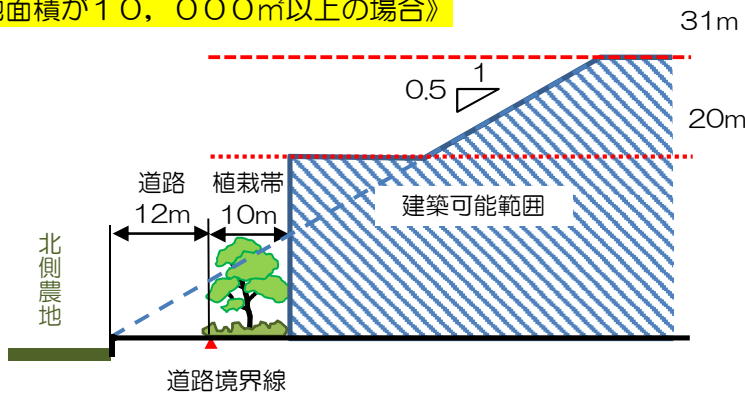
### (4) 産業地区4の制限の内容

建築物の高さの最高限度は、敷地面積が10,000㎡未満の場合にあつては20mです。また、敷地面積が10,000㎡以上の場合にあつては31mですが、北側農地における農作物の生育環境を維持するために、10,000㎡以上の敷地の場合には併せて北側道路からの斜線制限を定めています。制限の内容は次のとおりです。

《敷地面積が10,000㎡未満の場合》

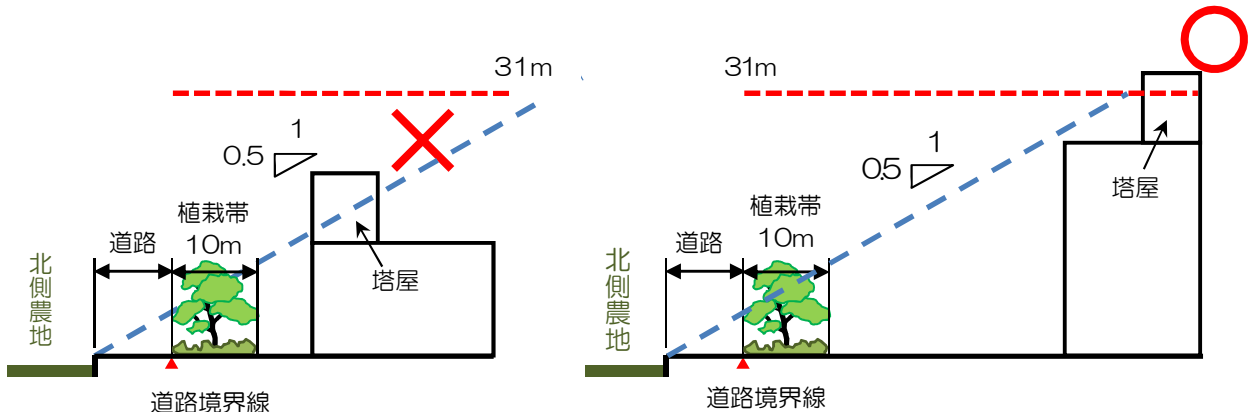


《敷地面積が10,000㎡以上の場合》



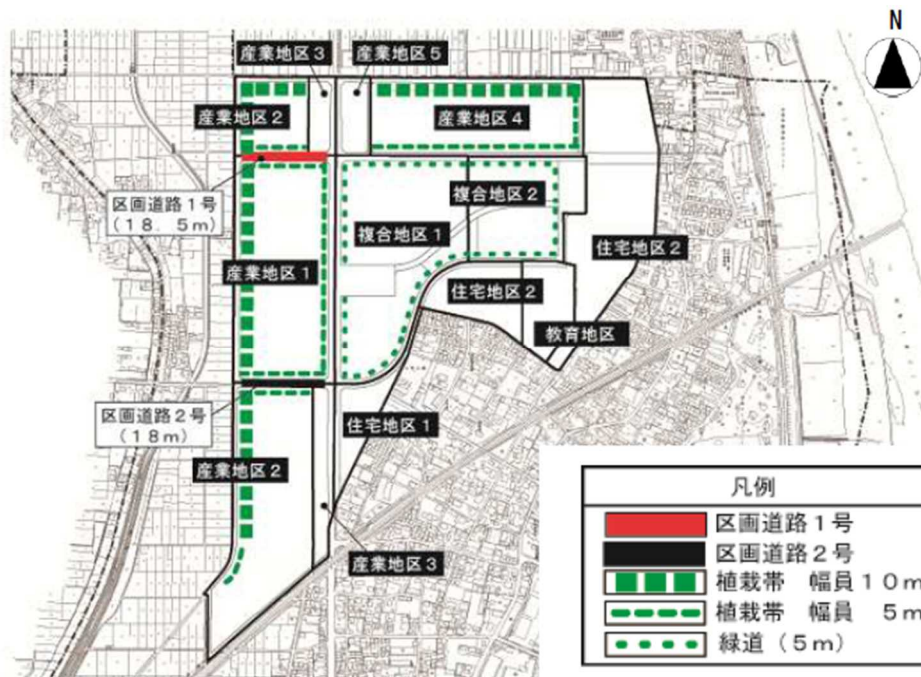
屋上突出部その他これに類する屋上突出物や階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mを限度として算入しませんが、北側道路からの斜線制限に係る高さ制限に関しては算入されます。

また、前面道路の境界線から後退させた建築物に対する緩和もありません。

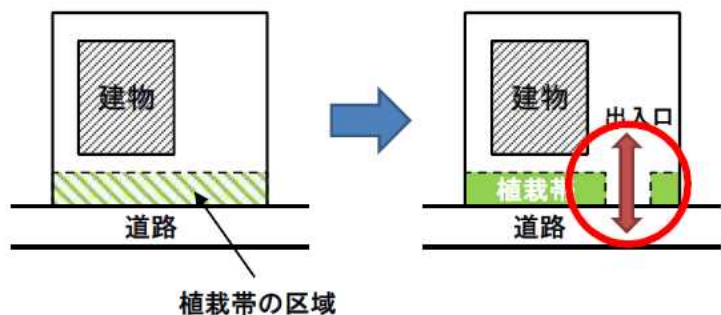


## 【解説4】植栽帯・緑道（地区施設）に関する事項

《地区施設としての植栽帯・緑道の位置など》

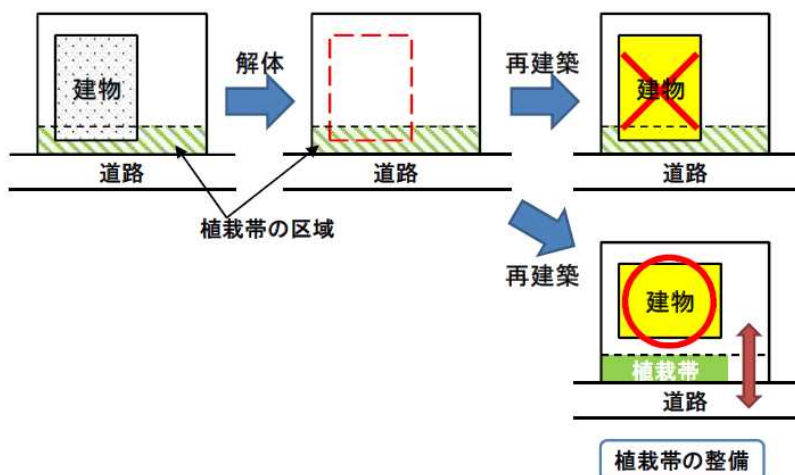


《新築の場合》



最低限の出入口の設置は可能です。

《既存不適格の場合》



既存不適格建築物は建て替え時に地区計画に適合する必要があります。

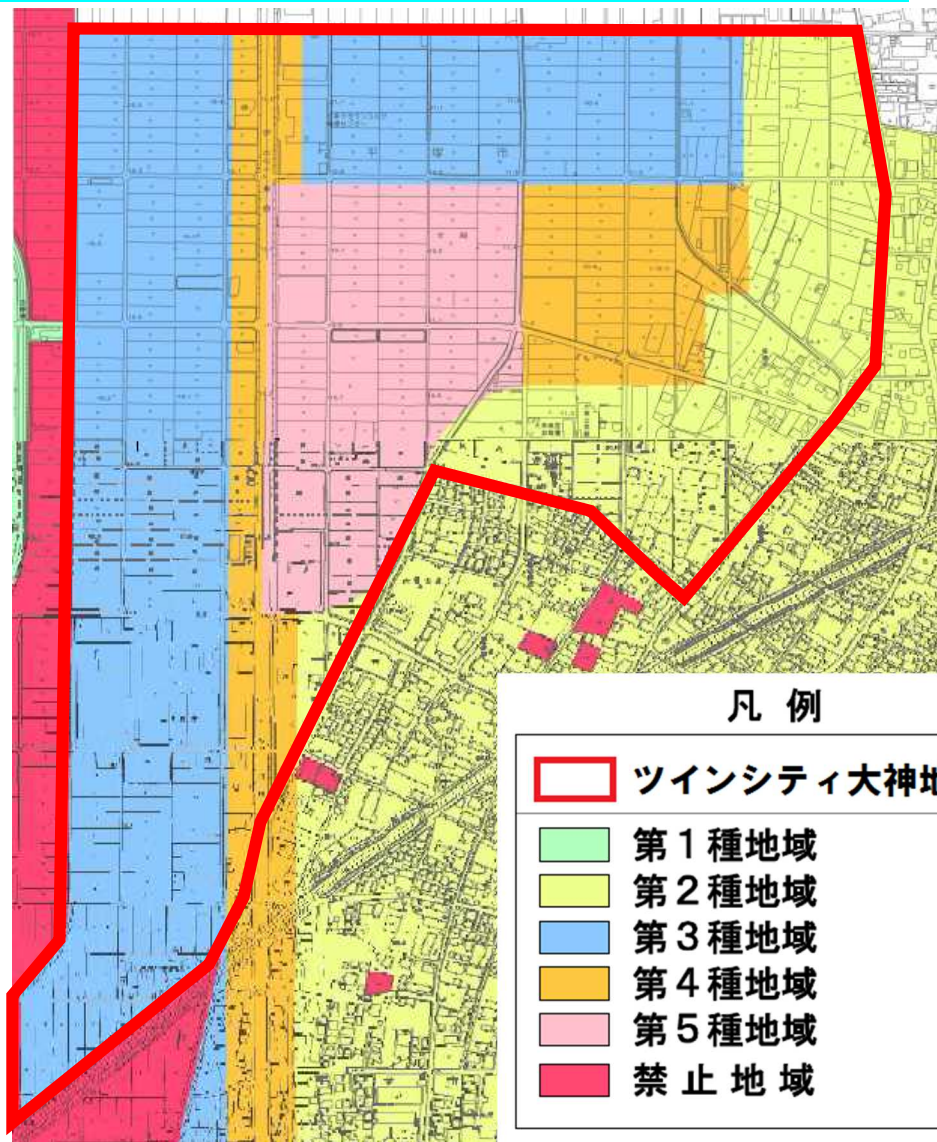
## 【解説5】屋外広告物条例について

平塚市屋外広告物条例は、景観計画重点区域や用途地域を基に、市内を9つの地域に区分した地域種別ごとに、表示等の基準を定めています。屋外広告物の設置・表示にあたっては、この地域種別ごとの基準に従って表示等をしなくてはなりません。

### 【次の要件を満たすものが屋外広告物です】

- ・常時または一定の期間継続して表示されるもの
- ・屋外に表示されるもの
- ・公衆に表示されるもの
- ・看板・立看板・はり紙・はり札・広告塔や広告板・建物その他工作物等に掲出・表示されるもの並びに、これらに類するもの

### 【ツインシティ大神地区 屋外広告物条例規制図（地域種別）】



規制内容等、詳細については平塚市ウェブサイト内の「[平塚市屋外広告物条例](http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/machi-s/pcpage00023.htm)」のページをご覧ください。

<http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/machi-s/pcpage00023.htm>

## 【解説6】環境共生都市づくりの認証制度について

(神奈川県 県土整備局 都市部 環境共生都市課ウェブサイトより)

### (1) 「環境共生都市づくり事業」の認証

民間企業等が実施する都市づくり事業のうち、「環境共生指標」に規定する基準を満たすものについて、「環境共生都市づくり事業」として認証する制度です。

県は、認証した事業の実施者に対して、「認証書」、「認証マーク」及び「認証評価書」を交付します。

### (2) 「環境共生まちづくり運営組織」の認証

環境共生の取組を自主的に継続・維持管理するための取組を行う組織のうち、「環境共生指標」に規定する4つの都市づくりの目標に適合するものについて、「環境共生まちづくり運営組織」として認証する制度です。

県は、認証した組織の管理者に対して、「認証書」、「認証マーク」及び「認証評価書」を交付します。

### (3) 認証マークについて



「環境共生都市づくり事業」又は「環境共生まちづくり運営組織」の認証を受けた方には、県から認証マークを交付します。

認証マークは、電子データでお渡しします。事業実施箇所での表示や、広報用パンフレットへの印刷など、様々な方法で活用していただくことができます。

手続や様式等、詳細な内容は神奈川県ウェブサイト内の「環境共生都市づくりの指定・認証制度について」をご覧ください。

<http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f6601/p783093.html>

## 【解説7】用語解説

### 【あ行】

- \* **アメニティ**  
快適性、快適な環境、魅力ある環境のこと
- \* **インターロッキングブロック**  
道路の舗装方法の一種(例：右写真)
- \* **エリアマネジメント**  
地域における良好な環境や価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組み
- \* **オープンスペース**  
都市または敷地内で、建造物の建っていない場所。空き地



### 【か行】

- \* **かまどベンチ**  
人が腰掛ける機能だけでなく、板状の座面の下に災害発生時の炊き出しに使うかまどの機能を兼ね備えたベンチ（例：右写真）
- \* **カラーアスファルト舗装**  
道路の舗装方法の一種（例：右写真）
- \* **環境共生**  
人間と環境とがお互いに利益を与え合い、あるいは享受し合っていく関係のこと。環境への負荷を出来る限り小さくしたり、身近な環境の恩恵を最大限に取り入れた都市づくりによって実現していく
- \* **クリーンエネルギー**  
環境への負荷が極めて少ないエネルギーのこと。太陽光発電、風力発電、燃料電池等、様々ある
- \* **グリーンカーテン**  
窓の外に、アサガオやヘチマなどのつる性の植物をすき間なく植えて、幕のように繁らせたもの。繁った葉が直射日光をさえぎり、また蒸散によって発生した水蒸気が打ち水のような効果をもたらすため、夏でも室内の温度の上昇を抑えることができる
- \* **グリーンベルト**  
都市計画で、都市の環境を守るために緑地とした地帯
- \* **ケーブルテレビ**  
電波による送信ではなく、ケーブルを用いてテレビ放送などの情報を伝送するシステムでアンテナが不要となる
- \* **交流型情報ステーション**  
一般車両の休憩場所として利用でき、農地と消費者とを結びつけ地域の農業を支える機能や道路情報などを提供する機能を持つ施設



\*コージェネレーション

一種類のエネルギーから電気と熱など二つ以上のエネルギーを取り出して、冷暖房や給湯などに有効利用すること

\*コーポレートカラー

企業特有のシンボルカラー

\*コミュニティパス

歩行者専用道路

\*コンポスト

生ごみの堆肥化方法

【さ行】

\*スカイライン

山や建物などの、空を背景とした輪郭線

\*ストッカー

収納庫（例：右写真）

\*ゼロエミッション

産業活動により発生する環境汚染物質、廃棄物、排熱等、すべての廃棄物をゼロにしようとする考え方



【た行】

\*トランジットセンター

ツインシティにおける平塚側のバスなどの公共交通の乗換え機能をもつ交通広場（新幹線新駅の西口機能を担う施設）



\*トランジットモール

国道129号の広場（交流型情報ステーション）とトランジットセンターを結び地域の交流を盛んにする機能を持つツインシティ大神地区のシンボル道路

【は行】

\*バイオ燃料

植物資源などのバイオマスを加工して作る燃料。木くずや廃材、トウモロコシ、サトウキビ・ビートの絞りかすなどを発酵させて作るエタノール、家畜の糞尿などを発酵させてできるメタンなど

\*バリアフリー

障がい者や高齢者、ケガなどをした人が生活していく際、建築物や道路、公園などの障がいを取り除き、誰もが暮らしやすい環境を整備すること

\*ハンギング植栽

空中につるしたり、壁に掛けたりして用いる植木鉢や植木鉢を入れる籠。つりかご。また、その鉢に植物を植え込んだもの



## \*BRT

「Bus Rapid Transit」の略。主に連節バス、ICカードシステム、道路改良等により、路面電車と比較して遜色のない輸送力と機能を有し、かつ、柔軟性を兼ね備えたバスをベースとした都市交通システム

## \*ヒートアイランド

都市の気温が周囲よりも高くなる現象のこと。気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することに由来

## \*ビオトープ

もともとは自然の中に広がる「生きものの暮らす場所」の意味で、草地や森・池・川・海など、大小にかかわらず生きものの暮らしを支える場所を言う。また、人が作った、生きものの暮らしを支える場所のこと

## \*フリンジパーキング

中心地区など外縁部に設ける駐車場のこと。こうした駐車場と道路計画等により、中心地区への不要な自動車交通を抑制できる

## \*ポケットパーク

道路整備や交差点の改良によって生まれたスペースに、ベンチを置くなどして作った空間（例：右写真）



## 【ま行】

## \*モーダルミックス

自動車、鉄道などの各交通機関がそれぞれの特性を生かして連携し、効率的な輸送体系を作ること

## 【や行】

## \*ユニバーサルデザイン

高齢であることや障害の有無にかかわらず、すべての人が快適に利用できる製品や建造物、生活空間などをデザインすること

## 【ら行】

## \*緑化ブロック

道路の舗装方法の一種（例：右写真）

## \*ルーバー

壁や天井の開口部に、羽板を縦または横に組んで取り付けられたもの。羽板の向きを変えて直射日光や通風を加減する。

（例：右写真）



## ツインシティ大神地区まちづくりガイドライン

### 【平塚市都市整備部都市整備課ツインシティ整備担当】

〒254-8686 神奈川県平塚市浅間町9番1号

TEL：0463-21-8783 FAX：0463-21-9769

### 【平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合】

〒254-0012 神奈川県平塚市大神 2559-4

TEL：0463-79-8401 FAX：0463-79-8402

平成29年4月