

平塚都市計画高度地区の変更・新旧対照表

旧

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種高度地区	約 172ha	建築物の高さ(地盤面からの高さによる、以下同じ。)の最高限度は、12メートルとする。	
第2種高度地区	約2,018ha	建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。	
第3種高度地区	約 54ha	建築物の高さの最高限度は、20メートルとする。	
第4種高度地区	約 544ha	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。ただし、工業地域内における工場、倉庫及び事務所その他これらに類する建築物以外の建築物(以下「非工業系建築物」という。)の高さの最高限度は、15メートルとする。	
合計	約2,788ha		

1. 制限の緩和

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の許可を受けた建築物その他これらに準じるものとして市長が建築審査会の意見を聴いた上で認めた建築物については、建築物の高さの最高限度を高度地区の種別に応じて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、第2種住居地域、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	許可又は市長が認めた範囲内

(2) 大規模な土地を有し周辺の市街地環境の維持に支障ない建築物で、建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の許可を受けた建築物その他これらに準じるものとして市長が建築審査会の意見を聴いた上で認めた建築物については、建築物の高さの最高限度を高度地区の種別に応じて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、第2種住居地域、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。)	許可又は市長が認めた範囲内

(3) 既存不適格建築物(この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物で、その高さが高度地区の規定による建築物の高さの最高限度を超えるもの(高度地区の規定に適合するに至った建築物を除く。)をいう。以下同じ。)の建替え、増築、改築、及び移転で、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長が建築審査会の意見を聴いた上で認めたものについては、建築物の高さの最高限度を当該建築物の高さの範囲内で緩和する。

2. 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条に規定する風致地区及び同法第12条の4に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物について、建築又は大規模な修繕若しくは大規模な模様替え、又は用途変更を行う場合
- (2) 既存不適格建築物について、大規模な修繕若しくは大規模な模様替え及び用途変更を行う場合、又は建築物の高さの最高限度の範囲内において、増築、改築を行う場合
- (3) 公益上必要な建築物及び用途上やむを得ないもので、周辺の市街地環境の維持に支障がないものとして、市長が建築審査会の意見を聴いた上で認めたものについて建築を行う場合