

# 平塚市優良建築物等整備事業について

## 1 事業概要

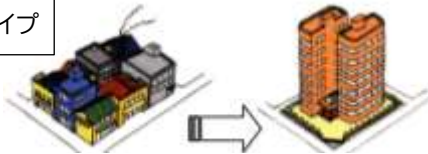
優良建築物等整備事業とは、一定の空地確保、土地の共同化、高度化等により市街地の環境改善、良好なまちなみの形成や防災機能・安全性の向上に寄与する民間事業者等が行う優良な建築物等の整備に対し、国及び地方公共団体の要綱に基づいて事業費の一部を補助する制度です。

本市では、2人以上の権利者がそれぞれの敷地を共同化して整備する「共同化タイプ」と、敷地内に公共用通路等の確保や地区整備計画・建築協定の区域内などで協調的な設計による建築物を整備する「市街地環境形成タイプ」の2つを対象事業にしています。

## 2 整備イメージ

本市の対象事業の2つのタイプのイメージは次のとおりです。

### 共同化タイプ



小さな敷地が集まり共同化

### 市街地環境形成タイプ



敷地内に公共用通路等(公開空地を含む)の確保  
建築協定や地区整備計画等による市街地整備

## 3 事業例

本市では次の2つの事業について、平塚市優良建築物等整備事業に認定し、事業費の一部を補助しました。

事業名: 紅谷町九番地再開発事業  
建物名: リーデンスタワー湘南平塚  
位置: 平塚市紅谷町9番1  
完了: 平成15年度  
タイプ: 共同化タイプ  
構造規模: 地下1階、地上22階建て、SRC造  
建物用途: 店舗、事務所、診療所、共同住宅  
高さ: 70m  
延床面積: 16,860㎡



事業名: 紅谷町三番地再開発事業  
建物名: セレストタワー湘南平塚  
位置: 平塚市紅谷町3番10  
完了: 平成17年度  
タイプ: 共同化タイプ  
構造規模: 地下1階、地上23階建て、RC造  
建物用途: 店舗、事務所 共同住宅  
高さ: 76m  
延床面積: 15,693㎡



## 4 対象区域

右図の中で着色部分(宮の前・宝町・代官町・八重咲町・明石町・紅谷町の各一部)と、着色部分に道路を介して面する部分(点線の商業地域の内側に限る)が対象です。

平成28年に、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の見直しに合わせる形で、優良建築物等整備事業の対象区域の拡大を行いました。



## 5 主な対象事業の補助要件

「平塚市優良建築物等整備事業補助金交付要綱」に基づき、2つのタイプを対象事業としています。国の「社会資本整備総合交付金交付要綱」に基づく事業に対し補助するものであり、要綱改正等で要件が変更となる場合がありますので、国、県、市の要綱等を必ずご確認ください。

市+国の補助金取得を目指す場合はNo.14まで、市+県+国の補助金取得を目指す場合はNo.19までの要件を満たす必要があります。

No	項目	共同化タイプ	市街地環境形成タイプ	備考
1	敷地の共同化【交付金要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)2】 2人以上の所有者等が2以上の敷地(共同する所有者等が2の場合は、200㎡未満又は不整形な土地を含む)を共同化して事業を行うこと	○	—	国基準
2-1	建築物及び敷地等の制限【交付金要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)2】 建築協定や地区整備計画等に基づく制限を受ける区域内であること	—	○	国基準
2-2	公共的通路等の確保【交付金要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)2】 敷地内に公共的通路等(公開空地を含む)又は都市計画施設等部分を空地として確保するもの			
3	地区面積【交付金要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)4】 地区面積が、おおむね1,000㎡以上で整形を保つもの	○	○	市基準
4	建築物の階数及び構造【交付金要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)4】 地階を除く階数が3階以上、かつ、耐火建築物又は準耐火建築物のもの	○	○	国基準
5	建築物の通行の用に供する共有部分【交付金要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)4】 交付金要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)4.七の一定のバリアフリーに関する基準に適合するもの	○	○	国基準
6	公開空地等の確保【交付金要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)4】 事業区域内に原則として交付金要綱附属第Ⅱ編 表イ-16-(2)-1左欄に掲げる建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度に応じて同表右欄に掲げる割合以上の空地を確保すること	○	○	国基準
7	前面道路の幅員及び接道長【交付金要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)4】 敷地が原則として幅員6m以上の道路に4m以上接すること	○	○	国基準
8	建築物の基準【交付金要綱附属第Ⅱ編イ-16-(2)4】 新築の住宅及び建築物は、原則として省エネ基準に適合すること 新築の住宅は、原則として土砂災害特別警戒区域外に存すること(平塚市は該当なし)	○	○	国基準
9	1号市街地の目標等との適合【市要綱第4条(6)】 建築物及び敷地の計画が、1号市街地の目標及び方針に適合するものであること	○	○	市基準
10	都市景観の向上等【市要綱第4条(7)】 敷地内の空地の配置、建築物の用途、形態及び意匠等が都市景観の向上又は商業の活性化に資するように図られていること	○	○	市基準
11	建築物の用途【市要綱第4条(8)】 風俗及び教育に悪影響を及ぼす恐れのないものであること	○	○	市基準
12	居住水準【市要綱第4条(9)】 住宅の用途に供する場合、国の定める居住水準(住生活基本計画における最低居住面積基準)以上のものであること	○	○	市基準
13	市まちづくり条例の遵守【市要綱第14条(10)】 平塚市まちづくり条例その他関係法令を遵守するものであること	○	○	市基準
14	計画誘導【市要綱第14条(11)】 既存の市街地環境を活用し、かつ、市街地環境の向上に寄与する計画であること	—	○	市基準
15	施行区域等【県採択基準第2 1(1)】 次のいずれかの区域内で行われ、まちづくりの具体的な計画に従って行われるもの ・都市再開発方針が定められた区域 ・再開発の目標等が定められた区域 ・地区整備計画等の区域	—	○	県基準
16	施行区域等【県採択基準第2 1(2)】 施行地区の面積が1,500㎡以上であり、かつ、施行地区内の敷地等について5人以上の所有者等の共同化に係るもの など	○	—	県基準
17	施行区域等【県採択基準第2 2】 住戸の建設を伴う場合、工業地域において行われるものでないこと(平塚市は該当なし)	○	○	県基準
18	建築物の形態、意匠等【県採択基準第3 1】 建築物の形態、意匠等並びに空地の配置及び整備内容について、平塚市と協議していること	○	○	県基準
19	建築物の形態、意匠等【県採択基準第3 2】 原則として、住戸専用面積が25㎡以上、かつ、半数以上の住戸で40㎡以上を確保していること	○	○	県基準

国基準：社会資本整備総合交付金交付要綱(優良再開発型)

県基準：都市再開発事業補助金等交付要綱、優良建築物等県費補助採択基準

市基準：平塚市優良建築物等整備事業補助金交付要綱

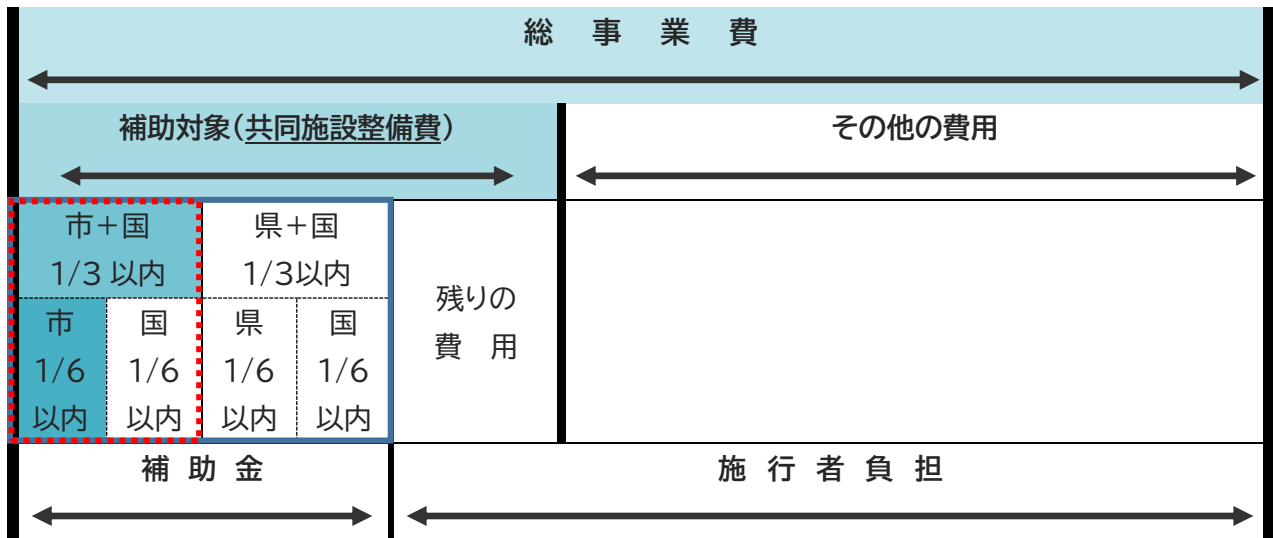
国・市の補助金を目指す場合

国・県の補助金を目指す場合



## 6 補助内容

本市では補助対象の共同施設整備費(※)のうち、3分の1以内を国と協調して補助金を交付します。  
 また、県の採択基準に適合する場合は、さらに県との協調により、補助金が交付される場合があります。  
 なお、各年度の予算の範囲内で補助金を交付するため、国・県・市の予算状況により、要件を満たしても採択されず、補助金が交付されない、又は減額される場合があります。



### ※共同施設整備費

空地等整備費、供給処理施設整備費、立体的遊歩道・人工地盤施設整備費、共用通行部分整備費(廊下や階段部分等)、防災関連施設整備費など

## 7 その他の制度(高さ制限等の緩和)

次の高さ制限等の緩和制度があります。

一定規模以上の敷地面積を確保し、敷地内に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等を緩和する規定を設けています。

### 総合設計許可基準による高さ制限等の緩和

一定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ほか、容積率や道路及び隣地斜線制度を緩和するものです。

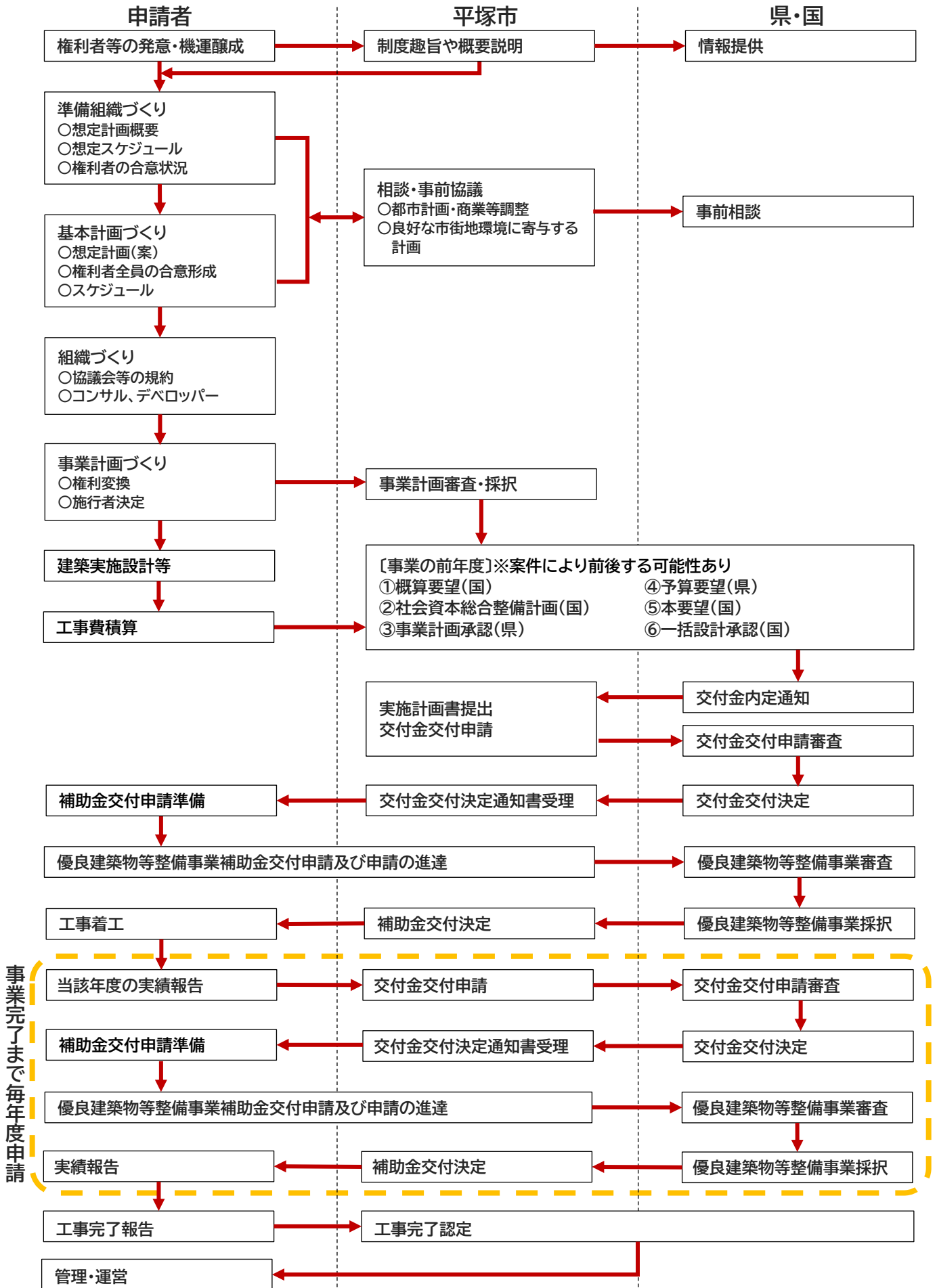
### 高度地区の運用基準による高さ制限の緩和

一定規模以上の敷地面積があり、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緩和するものです。

担当:建築指導課 建築指導担当

## 8 手続きの主な流れの一例

補助金の申請手続きにおいて、国及び県とのやりとりが生じますが、原則として窓口は本市となります。



【お問合せ】 平塚市 都市整備部 都市整備課 中心市街地活性化担当  
〒254-8686 平塚市浅間町9番1号 電話:0463-21-8783(直通)