

道路斜線等を調査される方へ

都市計画参考図を閲覧された後、下記の表を参考にしてください。

令和 7 年 5 月 20 日現在

■ 道路斜線等による高さ制限 (建築基準法第55条、第56条)

地域又は区域	道路斜線	隣地斜線	北側斜線	高さの限度
第一種・第二種低層住居専用地域 田園住居地域	1 : 1.25		5m + (1 : 1.25)	10m ※
第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域、準住居地域	1 : 1.25	20m + (1 : 1.25)		※
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	1 : 1.5	31m + (1 : 2.5)		※
用途地域の指定のない区域 (市街化調整区域)	1 : 1.25	20m + (1 : 1.25)		※

※ 高度地区又は地区計画により高さの限度が定められています。別途、都市計画参考図にてご確認ください。また、開発許可等により、高さの制限がされる場合があります。

■ 日影による中高層の建築物の制限 (建築基準法第56条の2、平塚市建築基準条例第9条)

地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	法別表第 4 (に) 欄の号	敷地境界線からの水平距離が 10m 以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲における日影時間
第一種・第二種低層住居専用地域 田園住居地域	軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物	1.5m	(1)	3 時間	2 時間
第一種・第二種中高層住居専用地域	高さが 10m を超える建築物	4.0m	(2)	4 時間	2.5 時間
第一種・第二種住居地域、準住居地域 近隣商業地域、準工業地域	高さが 10m を超える建築物	4.0m	(2)	5 時間	3 時間
用途地域の指定のない区域 (市街化調整区域)	軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物	1.5m	(1)	3 時間	2 時間

【問い合わせ先】 平塚市まちづくり政策部建築指導課
〒254-8686 平塚市浅間町 9 番 1 号 (本館 6 階) TEL : 0463-21-9731、9732

建蔽率角地緩和適用の条件

令和 7 年 5 月 20 日現在

○平塚市建築基準法施行細則 抜粋

(建蔽率の緩和)

第 2 7 条 法第 5 3 条第 3 項第 2 号の規定により市長が指定する敷地は、幅員がそれぞれ 4 メートル以上である 2 以上の道路（法第 4 2 条第 2 項の規定により指定された道で同項の規定により道路境界線とみなされる線と道との間に存する当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。以下この条において同じ。）に接し、かつ、敷地境界線の 1 0 分の 3 以上がこれらの道路に接する敷地であって、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、これらの道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、その部分の内角が 1 2 0 度を超えるときは、当該道路は 2 以上の道路とみなさない。

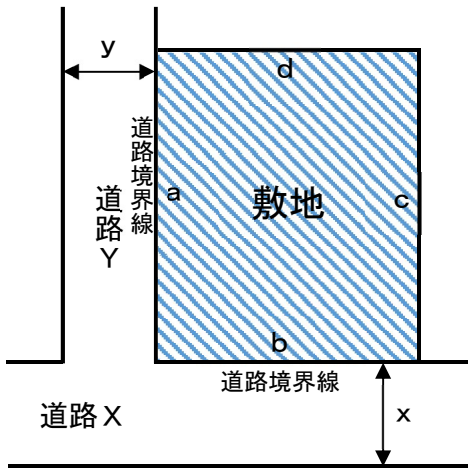
- (1) 接する道路の幅員の和が 1 0 メートル以上である敷地
- (2) その敷地に接する道路の幅員の和が 1 0 メートル未満である敷地にあつては、次のア及びイのいずれにも該当するもの

ア 2 の道路の角にある敷地

イ その敷地のすみ切り部分（当該道路がその敷地を挟む角を頂点とする長さ 2 メートルの底辺を有する二等辺三角形（当該敷地を挟む道路が法第 4 2 条第 2 項の規定により指定された道にあつては、同項の規定により道路の境界線とみなされる線による二等辺三角形）のすみ切り部分をいう。）が道路として築造された敷地

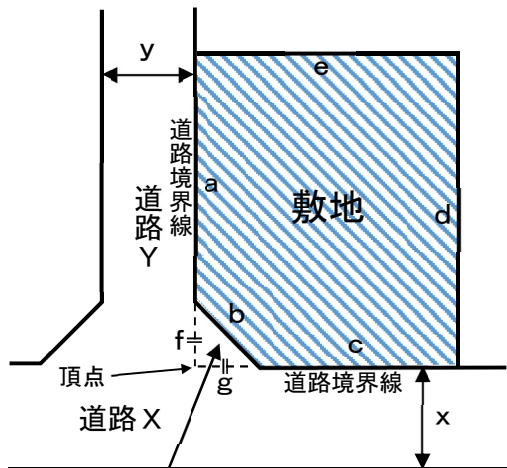
2 前項の規定の適用については、敷地が公園、広場、水面その他これらに類するもの（以下この項において「公園等」という。）に接する場合においてはその公園等を 1 の道路とみなし、前面道路の反対側に公園等がある場合においてはその公園等の反対側の境界線までを当該前面道路の幅員とみなす。

道路の角にある場合
(道路の幅員の和 (x+y) が 10m 以上)



$$\frac{\text{接道長さ}}{\text{敷地の外周}} = \frac{a+b}{a+b+c+d} \geq 3/10$$

道路の角にある場合
(道路の幅員の和 (x+y) が 10m 未満)



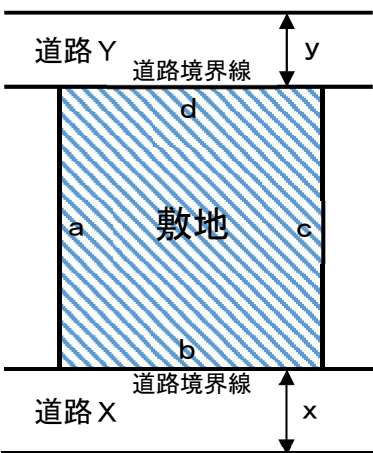
道路境界線の交点を頂点とし、
底辺が 2m の二等辺三角形以上のすみ切り

$$\frac{\text{接道長さ}}{\text{敷地の外周}} = \frac{a+b+c}{a+b+c+d+e} \geq 3/10$$

かつ

a+f、c+g がそれぞれ 2 m 以上

2 の道路に挟まれている場合
(道路の幅員の和 (x+y) が 10m 以上)



$$\frac{\text{接道長さ}}{\text{敷地の外周}} = \frac{b+d}{a+b+c+d} \geq 3/10$$

裏面(道路斜線)