

平塚市の建築協定

HIRATSUKA

都市計画法や建築基準法では、建築物の制限を定めています。これらはまちづくりを進めるうえでの建築物の最低限の基準を定めたものなので、この基準を守っていても、日照やプライバシー等の問題が生じる可能性があります。

建築協定制度は、建築基準法第69条の規定に基づいて定められた制度ですが、一定の区域を範囲として土地の所有者等の住民全員の合意によって、建築基準法等の基準に一定の基準を加え、お互いに守りあうて行くことを約束し、その約束内容を平塚市長が認定することによって効力が発生するものです。

平塚市内の建築協定は、昭和47年に中原上宿（現在の御殿四丁目）の新川端団地（更新せず失効）で最初に結ばれ、現在では7箇所締結・運用されています。

■ 平塚市建築協定締結状況一覧 ■

平成28年3月1日現在

番号	名称	区域	区域面積	認可年月日	主な協定内容
1	三井不動産平塚みどりヶ丘第一ブロック	岡崎字柳久保 5874-2 外	2.1ha	S.60.11.6	外壁後退、高さ、階数、敷地分割、建物用途等
2	おおねウッドパーク	真田四丁目 386-10 外	1.6ha	S.62.4.16	軒高、階数、敷地分割、建物用途等
3	湘南日向岡二丁目3地区	日向岡二丁目 3番1 外	0.6ha	H.1.5.15	宅地地盤面等
4	湘南日向岡二丁目11、19地区	日向岡二丁目 11番5 外	0.5ha	H.1.5.15	宅地地盤面等
5	岡崎宮東地区	岡崎字宮東 3933 番外	0.6ha	H.10.11.27	生け垣等
6	平塚・徳延「楠の木の街」	徳延字向畑 490 番地	1.5ha	H.13.5.30	外壁後退、高さ、敷地分割、建物用途等
7	真土大塚山地区	西真土三丁目 1030 番3 外	2.3ha	H.27.1.29	外壁後退、階数、高さ、敷地分割、容積率、建物用途等

■ 位置図 ■



■ 建築協定の問合せ先：平塚市まちづくり政策部建築指導課 TEL 0463-23-1111（代表）
ホームページのアドレス

<http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/kenshi/div10000063.htm>

三井不動産平塚みどりヶ丘 第一ブロック

■ 建築協定の概要 ■

区 域	平塚市岡崎字柳久保5874-2外
区域面積	約2.1ha (区画割数: 70区画)
認定年月日	昭和60年11月6日
有効期限	10年 (自動更新の規定有り)
建築物等の制限	
<p>(1) 建築物の用途は、建築基準法に定める第一種住居専用地域内 (現在の第一種低層住居専用地域) で建築することができる建築物に限る。</p> <p>(2) 建築物の建築面積及び延べ面積の敷地面積に対する割合は、それぞれ10分の5以下、10分の8以下とする。ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地については、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は10分の6以下とする。</p> <p>(3) 建築物及び工作物の地盤面からの最高の高さは10m、軒の高さは7mを超えてはならない。</p> <p>(4) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。ただし、枠組壁工法を用いた専用住宅の場合は、この限りではない。</p> <p>(5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路又は公園に接する敷地境界線の側にあつては1m以上とする。ただし、次の①から③に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>① 20㎡以下の自家用車庫。</p> <p>② 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の1階部分及び建築物の出窓部分。</p> <p>③ 物置その他これらに類する用途に供し、床面積の合計が5㎡以内で、かつ、高さが3.0m以下のもの。</p> <p>(6) 建築物の敷地は、分割してはならない。</p> <p>(7) 三井不動産株式会社が造成した地盤面の変更をしてはならない。ただし、次の①から③に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>① 敷地内への出入りの通路のために必要な部分。</p> <p>② 自動車の駐車のための施設を建築または築造する場合。</p> <p>③ 造園のための敷地地盤面の軽微な変更</p> <p>(8) 三井不動産株式会社が築造した擁壁の位置の変更、積増し又は人工地盤の築造は、してはならない。</p>	

■ 区域図 ■

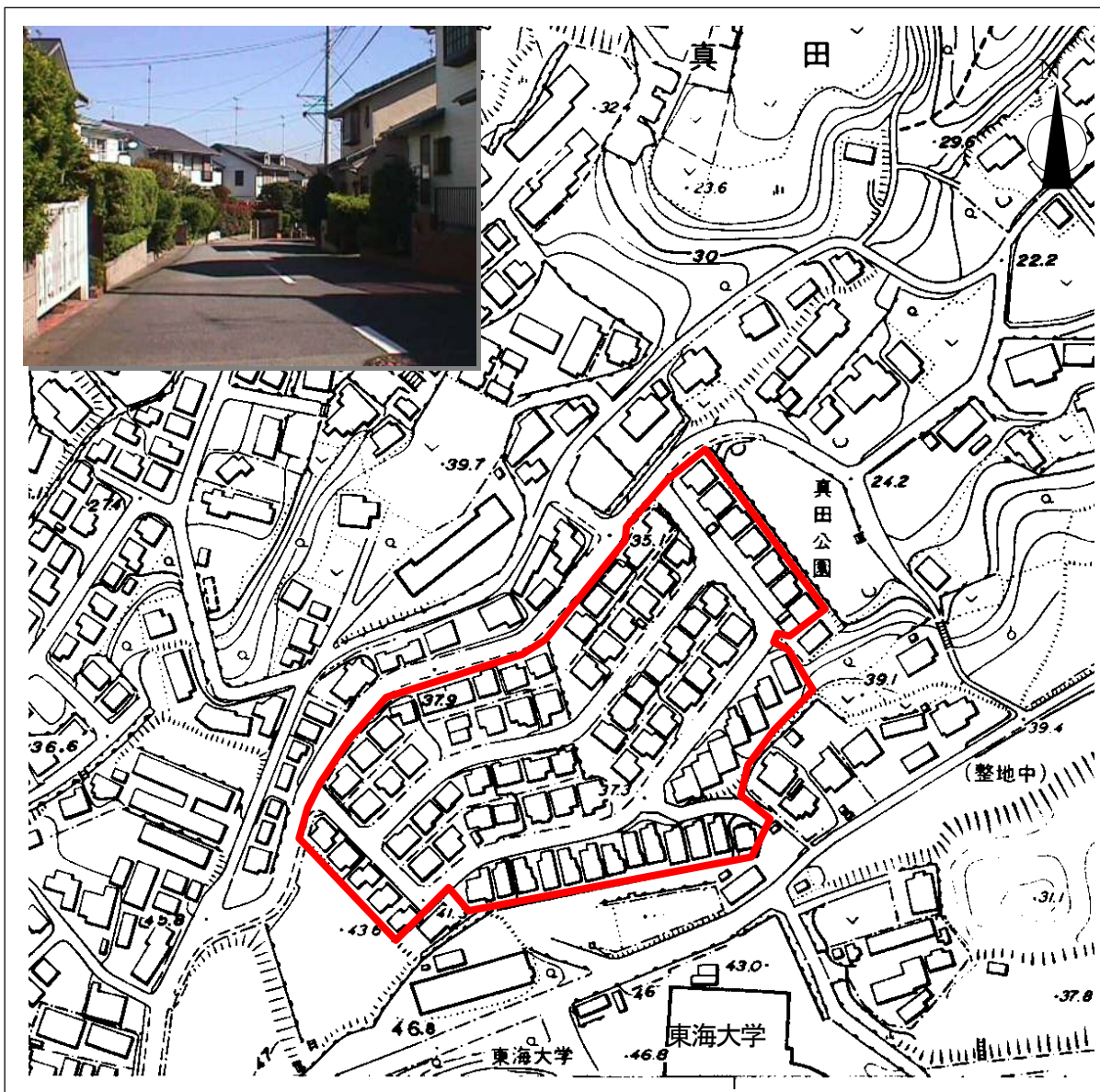


おおねウッドパーク

■ 建築協定の概要 ■

区 域	平塚市真田四丁目386-10外
区域面積	約1.6ha (区画割数: 88区画)
認定年月日	昭和62年4月16日
有効期限	10年 (自動更新の規定有り)
建築物等の制限	
(1) 建築物用途は、一戸建個人専用住宅(2世帯同居住宅を含む。)又は医院(獣医医院を除く。)併用住宅とする。	
(2) 建築物の軒の高さは、7mを超えてはならない。	
(3) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。	
(4) 興和物産株式会社が造成した敷地の区画を細分割してはならない。	
(5) 興和物産株式会社が造成した地盤面の変更をしてはならない。	
(6) 興和物産株式会社が築造した擁壁の位置の変更、積増し又は人工地盤の築造はしてはならない。	
(7) 道路境界に沿う囲いは、生け垣又は高さ1.5m以下の鉄柵、金網柵等の開放的フェンスとする。ただし、次のアからウに該当するものはこの限りではない。	
ア 門及び門のそで。	
イ 道路境界線の延長の3分の1以下の部分	
ウ 高さ60cm以下の塀又はフェンスの基礎	

■ 区域図 ■



湘南日向岡二丁目3地区

■ 建築協定の概要 ■

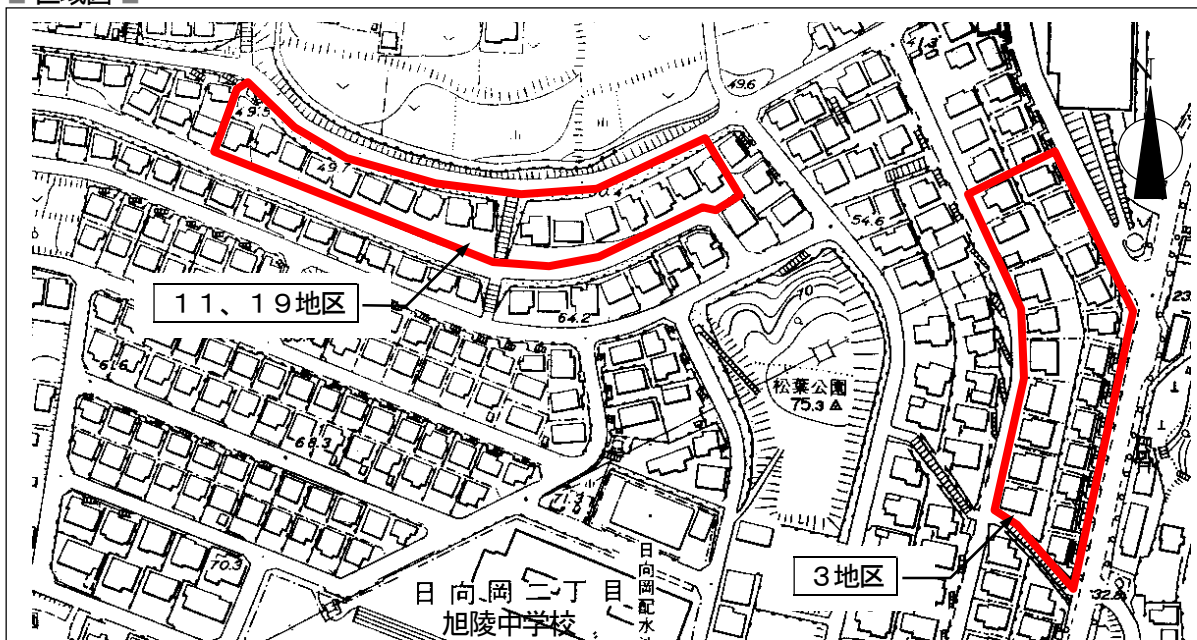
区 域	平塚市日向岡二丁目3番1外
区域面積	約0.6ha (区画割数: 25区画)
認定年月日	平成元年5月15日
有効期限	10年 (自動更新の規定有り)
建築物等の制限	
<p>(1) 都市計画法第36条第2項の規定による工事完了の検査済証を受けた地盤面(法面を含む)は、変更してはならない。ただし、生活上必要であり、かつ安全上支障がない軽易な行為は、この限りではない。</p> <p>(2) 完了時の擁壁は、その位置、高さ及び形状を変更してはならない。</p> <p>(3) 完了時の法面には、建築物を建築してはならない。ただし、次のイからロまでに掲げる構造とすれば、建築することができる。</p> <p>イ 建築物の外壁面、又は柱の中心線は、法肩から1.5mを超えないこと。</p> <p>ロ 建築物の基礎が建物本体の基礎と一体的に緊結されていること。</p> <p>(4) 完了時の法面には、法肩から1.5mまで工作物を築造することができる。</p> <p>(5) 完了時において、敷地境界線又は道路境界線に沿って擁壁が築造されている場合には、建築物及び工作物を、擁壁面又は擁壁上部に設けてはならない。ただし、転落防止のためのフェンス等については、この限りではない。</p>	

湘南日向岡二丁目11、19地区

■ 建築協定の概要 ■

区 域	平塚市日向岡二丁目11番5外
区域面積	約0.5ha (区画割数: 17区画)
認定年月日	平成元年5月15日
有効期限	10年 (自動更新の規定有り)
建築物等の制限	
<p>(1) 都市計画法第36条第2項の規定による工事完了の検査済証を受けた地盤面は、変更してはならない。ただし、生活上必要であり、かつ安全上支障がない軽易な行為は、この限りではない。</p> <p>(2) 完了時の擁壁は、その位置、高さ及び形状を変更してはならない。</p> <p>(3) 完了時において、敷地境界線又は道路境界線に沿って擁壁が築造されている場合には、建築物及び工作物を、擁壁面又は擁壁上部に設けてはならない。ただし、転落防止のためのフェンス等については、この限りではない。</p> <p>(4) 保全空地率は、敷地面積の4割以上としなければならない。</p>	

■ 区域図 ■



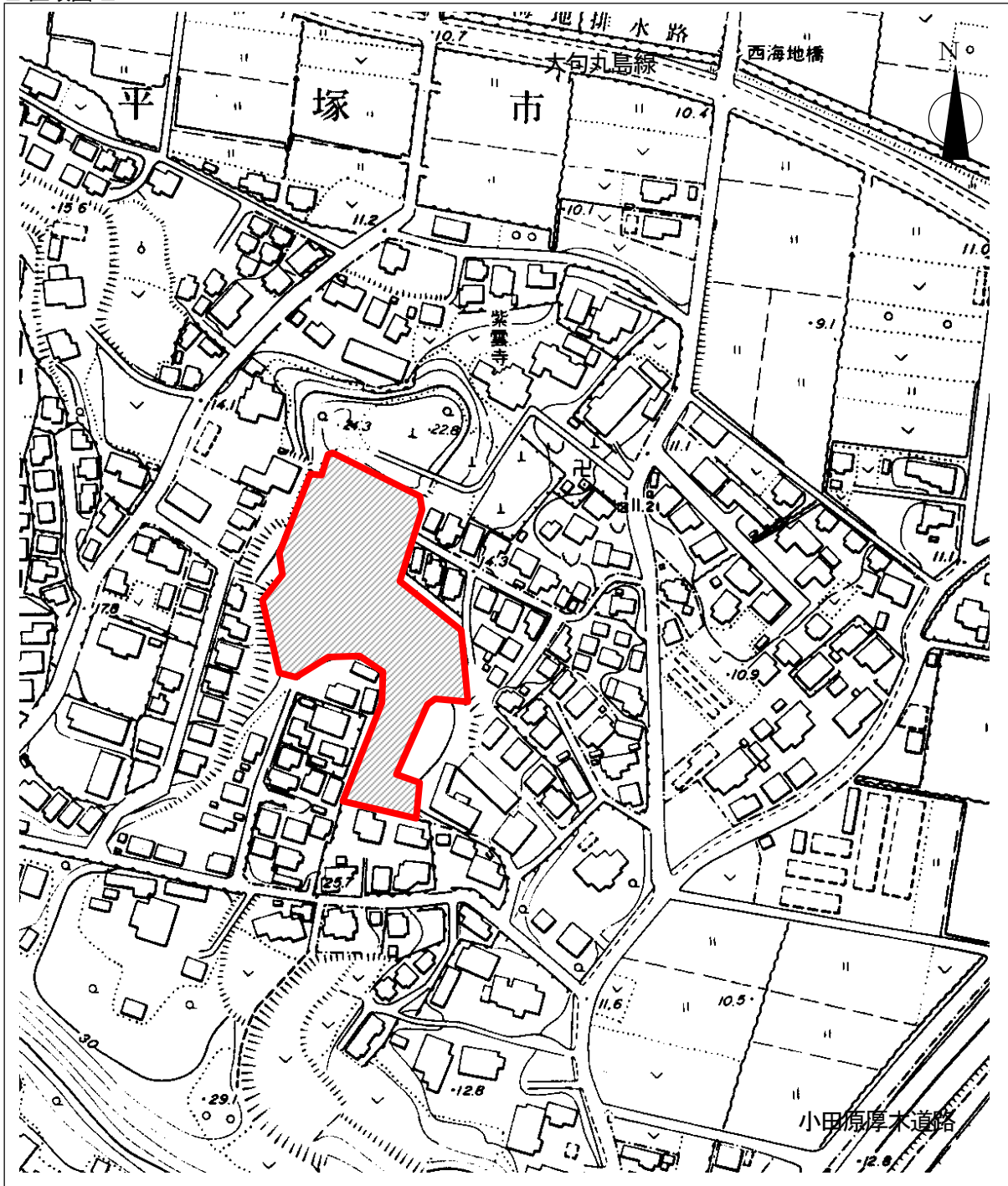
*日向岡地区は、都市計画法の日向岡地区地区計画区域内ですので注意してください。(問合せは、当課へ)

岡崎宮東地区

■ 建築協定の概要 ■

区 域	平塚市岡崎字宮東3933番外
区域面積	約0.6ha (区画割数: 29区画)
認定年月日	平成10年11月27日
有効期限	10年 (自動更新の規定有り)
建築物等の制限	
(1) 道路側については、門又は車庫部分以外については生垣とする。又フェンスを併設する場合は、金網柵等の開放的フェンスとする。	
(2) 建築物の屋根、外壁、その他戶外から望視される部分については、彩度の低い落ち着いた色合いとする。	
(3) 建築物の主たる屋根は、勾配形式としなければならない。	

■ 区域図 ■



平塚・徳延「楠の木の街」

■ 建築協定の概要 ■

区 域	平塚市徳延字向畑490番地
区域面積	約1.5ha (区画割数: 98区画)
認定年月日	平成13年5月30日
有効期限	10年 (自動更新の規定有り)
建築物等の制限	
<p>(1) 建築物用途は、一戸建専用住宅（事務所兼用住宅、外部階段の無い2世帯住宅を含む。）とする。</p> <p>(2) 建築物の高さは、地盤面から10m以下とし、地下室を建築してはならない。</p> <p>(3) 株式会社東栄住宅が造成した敷地の区画を細分割してはならない。</p> <p>(4) 株式会社東栄住宅が造成した地盤面の変更をしてはならない。（切土は50cmまで可能）</p> <p>(5) 株式会社東栄住宅が築造した擁壁の積増し又は人工地盤の築造はしてはならない。</p> <p>(6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線まで1m以上、敷地境界線までの距離は50cm以上とする。 ただし、次のアからウに該当する場合は、この限りではない。 ア 床面積20㎡以下の自動車車庫。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分。 ウ 物置その他これらに類する用途に供し、床面積の合計が5㎡以内で、かつ、高さが3m以下のもの。</p> <p>(7) 境界に沿う囲いや、開放的フェンス等とし、道路境界より50cm以上後退した位置に設置する。 ただし、次のアに該当するものはこの限りではない。 ア 門及び門のそで。</p>	

■ 区域図 ■



真土大塚山地区

■ 建築協定の概要 ■

区 域	平塚市西真土三丁目1030番3外
区域面積	約2.3ha (区画割数: 129区画)
認定年月日	平成27年1月29日
有効期限	10年(自動更新の規定有り)
建築物等の制限	
<p>(1) 建築物用途は、一戸建専用住宅(住宅としての外観を損なわない令第130条の3に定めるものを含む。)とする。</p> <p>(2) 建築物の建築面積及び延べ面積の敷地面積に対する割合は、それぞれ10分の6以下、10分の10以下とする。</p> <p>(3) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。</p> <p>(4) 建築物の高さは地盤面から10m以下とし、日影規制については法別表第四(に)欄(1)号を準用する。</p> <p>(5) 北側斜線制限については第一種低層住居専用地域の規定を準用する。</p> <p>(6) 株式会社一平不動産が造成した敷地を分割・統合してはならない。</p> <p>(7) 株式会社一平不動産が造成した地盤面の変更をしてはならない。(駐車場及び進入路としてのスロープ等の切土は60cmまで可能)</p> <p>(8) 株式会社一平不動産が築造した擁壁の上に土留ブロック等積増してはならない。(フェンス基礎用1段積は除く。)</p> <p>(9) 建築物の外壁面から道路境界線まで1m以上、隣地境界線までの距離は85cm以上とする。 ただし、次のアからウに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りではない。 ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 イ 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2.3m以下で床面積の合計が5㎡以内であること。 ウ 自動車車庫で軒の高さが3.0m以下、間口が6.0m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であること。</p> <p>(10) 道路境界に沿う垣又は柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とし、地盤面から1.5m以下の高さ、道路境界線より30cm以上後退した位置に設置する。ただし、門及び門に付随する袖壁については、この限りではない。</p>	

■ 区域図 ■

