

「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」の見直しの概要

平塚市では、一定規模以上の敷地面積があり、敷地内にオープンスペースを設けるなど、より良い市街地環境が形成される建物には、「高度地区の運用基準」及び「平塚市総合設計許可基準」による高さ制限を緩和する規定を設けています。

これらの運用基準等については、商業地域の容積率500%以上及び明石町において、店舗等の誘導による商店街の維持を図りつつ、都市型住宅との共存等による高度利用を促進させるため、平成27年4月1日に見直しを行いました。

■ 「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」の見直しの概要

| No | 項目 | 平塚都市計画高度地区の運用基準 | | 平塚市総合設計許可基準 | |
|----|------------------------------|---|---|---|---|
| | | 旧 | 新 | 旧 | 新 |
| 1 | 前面道路の幅員等 | <ul style="list-style-type: none"> 道路幅員8m以上 | <ul style="list-style-type: none"> 道路幅員8m以上 <u>(ただし、幅員6m以上の道路に接し、当該道路に接する敷地全長に幅2m以上の歩道状公開空地を設ける場合には幅員8m以上とみなす)</u> | <ul style="list-style-type: none"> 道路幅員8m以上 | <ul style="list-style-type: none"> 道路幅員8m以上 <u>(ただし、幅員6m以上の道路に接し、当該道路に接する敷地全長に幅2m以上の歩道状公開空地を設ける場合には幅員8m以上とみなす)</u> |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 道路幅員6m以上 (敷地面積 1,000 m²未満) | <ul style="list-style-type: none"> 道路幅員6m以上 (敷地面積 1,000 m²未満) | | |
| 2 | 有効公開空地率の最低限度 | <ul style="list-style-type: none"> 15%以上 (敷地面積 1,000 m²未満は適用除外) | <ul style="list-style-type: none"> <u>適用を除外する</u> | <ul style="list-style-type: none"> 20%以上 (容積率及び高さの緩和の場合) 15%以上 (高さの緩和の場合) | <ul style="list-style-type: none"> 20%以上 (容積率及び高さの緩和の場合) <u>適用を除外する</u> (高さの緩和の場合) |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 容積率500%以上及び明石町の区域 | <ul style="list-style-type: none"> 容積率500%以上の紅谷町、宮の前、宝町、八重咲町、代官町及び明石町の一部 | <ul style="list-style-type: none"> 容積率500%以上及び明石町の区域 | <ul style="list-style-type: none"> 容積率500%以上の紅谷町、宮の前、宝町、八重咲町、代官町及び明石町の一部 |
| 3 | 誘導用途の設置区域等 (商業施設の低層階への設置) | <ul style="list-style-type: none"> 設置面積は建築面積の1/2以上 | <ul style="list-style-type: none"> <u>設置面積は建築面積から1階部分に設ける駐車場等の面積を除いた面積の2分の1以上又は1階部分に設ける駐車場等の面積の2分の1以上のいずれか大きい面積</u> | <ul style="list-style-type: none"> 設置面積は建築面積の1/2以上 | <ul style="list-style-type: none"> <u>設置面積は建築面積から1階部分に設ける駐車場等の面積を除いた面積の2分の1以上又は1階部分に設ける駐車場等の面積の2分の1以上のいずれか大きい面積</u> |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 容積率500%以上及び明石町の区域 | <ul style="list-style-type: none"> 容積率500%以上の紅谷町、宮の前、宝町、八重咲町、代官町及び明石町の一部 | | |
| 4 | 住戸の採光に関する基準 | <ul style="list-style-type: none"> 主な窓の庇等から隣地境界線までの距離5m以上 | <ul style="list-style-type: none"> <u>主な窓の庇等から隣地境界線までの距離4m以上</u> | <ul style="list-style-type: none"> 主な窓の庇等から隣地境界線までの距離5m以上 | <ul style="list-style-type: none"> <u>主な窓の庇等から隣地境界線までの距離4m以上</u> |