

# 平塚都市計画高度地区の運用基準

令和3年4月1日策定

平塚市まちづくり政策部

目次		
第1章	総則	3
1	目的	
2	運用の基本方針	
3	用語の定義	
4	緩和の構成	
第2章	認定基準Ⅰ	7
1	敷地面積の最低限度	
2	前面道路の幅員等	
3	空地率の最低限度	
4	誘導用途の設置区域等	
5	住戸の採光に関する基準	
6	日影による建築物の高さの制限	
第3章	認定基準Ⅱ（大規模な土地に関する基準）	9
1	敷地面積の最低限度	
2	前面道路の幅員等	
3	壁面の位置の制限	
4	住戸の採光に関する基準	
5	日影による建築物の高さの制限	
第4章	認定基準Ⅲ（既存不適格建築物に関する基準）	10
1	敷地面積等による制限	
2	見付面積による制限	
3	日影による制限	
第5章	歩道状公開空地の基準	11
第6章	その他の基準	12
1	非工業系建築物について	
2	公益上必要な建築物等について	
3	敷地が2以上の異なる区域にわたる場合の措置	
第7章	維持・管理等	13
1	表示等	
2	維持・管理	
3	歩道状公開空地及び誘導用途の変更	
4	屋外広告物の制限	

第8章	認定申請等	1
1	5	
2	認定申請 認定通知等	
◇各様式		17
◇別図	誘導用途の設置区域図	28

## 第1章 総則

### 1 目的

この基準は、平塚都市計画高度地区(平成20年9月30日平塚市告示第380号。以下「高度地区」という。)に関し、必要な事項を定め、適正な運用を図ることにより、良好な市街地環境の維持、保全を図ることを目的とする。

### 2 運用の基本方針

この基準は、認定にあたっての前提条件として、位置づけるものである。

ただし、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況及び都市施設の整備の状況等から、市街地環境の整備改善に資することが必ずしも十分でないと認められる場合においては、総合的な判断に基づいて適切に運用するものとする。

<参考：平塚都市計画高度地区の概要>

種類	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	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	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	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	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。	
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、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られ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、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

### 3 用語の定義

この基準で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 建 蔽 率 : 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合
- (2) 基 準 建 蔽 率 : 建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条に規定される建蔽率
- (3) 空 地 : 建築物又はこれに準ずる工作物によって覆われていない敷地部分
- (4) 空 地 率 : 空地面積の合計の敷地面積に対する割合
- (5) 容 積 率 : 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合
- (6) 道 路 : 敷地に接する建築基準法第42条の道路
- (7) 誘 導 用 途 : 第2章4の表に掲げる用途

### 4 緩和の構成

#### (1) 制限の緩和の構成

制限の緩和は、平塚市総合設計許可基準、認定基準Ⅰ、認定基準Ⅱ及び認定基準Ⅲから構成し、高度地区の計画書に定める内容に応じて下表により運用する。

高度地区の計画書に定める内容		基準
1. 制限の緩和 (1) 1. 制限の緩和 (2)	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	平塚市総合設計許可基準
	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	認定基準Ⅰ
1. 制限の緩和 (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	認定基準Ⅱ
1. 制限の緩和 (3)	既存不適格建築物の建替え等で、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	認定基準Ⅲ

(2) 制限の緩和について

ア 高度地区の計画書に定める内容のうち、1. 制限の緩和(1)については、次のいずれかに該当する建築物について制限の緩和を行うものとする。

(ア) 平塚市総合設計許可基準を満たし、市長が建築審査会の同意を得た上で許可した建築物

(イ) 認定基準Ⅰを満たし、市長が建築審査会の意見を聴いた上で認定した建築物

イ 高度地区の計画書に定める内容のうち、1. 制限の緩和(2)については、次のいずれかに該当する建築物について制限の緩和を行うものとする。

(ア) 平塚市総合設計許可基準を満たし、市長が建築審査会の同意を得た上で許可した建築物

(イ) 認定基準Ⅰ及び認定基準Ⅱを満たし、市長が建築審査会の意見を聴いた上で認定した建築物

ウ 高度地区の計画書に定める内容のうち、1. 制限の緩和(3)については、認定基準Ⅲを満たし、市長が建築審査会の意見を聴いた上で認定した建築物について制限の緩和を行うものとする。

## 第2章 認定基準 I

平塚市総合設計許可基準に準ずる、次に掲げる基準を全て満たさなければならない。

### 1 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、用途地域等の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

種 類	用途地域等	敷地面積の規模 (㎡)
第2種高度地区	第1種住居地域、準住居地域又は準工業地域	2,000
	近隣商業地域（容積率200%の地区）	1,000
第3種高度地区	近隣商業地域（容積率300%の地区）	1,000
第4種高度地区	商業地域（明石町を除く容積率400%の地区）	1,000
	商業地域（容積率500%以上の地区及び明石町）	500
	工業地域又は工業専用地域	2,000

### 2 前面道路の幅員等

建築物の敷地は、用途地域等の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値以上の幅員を有する道路（商業地域における1,000平方メートル未満の敷地については道路幅員6メートル以上とする。）に、原則として敷地外周の7分の1以上接しなければならない。この場合にあつて、商業地域の容積率500%以上及び明石町の区域においては、幅員6メートル以上8メートル未満の道路に接し、当該道路に接する部分全長に第5章に規定する歩道状公開空地を設ける場合には、当該歩道状公開空地の幅を加えた数値を道路幅員とみなす。

種 類	用途地域等	道路幅員 (m)
第2種高度地区	第1種住居地域、準住居地域又は準工業地域	6
	近隣商業地域（容積率200%の地区）	8
第3種高度地区	近隣商業地域（容積率300%の地区）	8
第4種高度地区	商業地域	8
	工業地域又は工業専用地域	8

### 3 空地率の最低限度

建築物の敷地内における空地率の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建蔽率 (%)	最低空地率 (%)
60	55
70	45

80	35
90	25
100	15

#### 4 誘導用途の設置区域等

商業地域のうち容積率500%以上の紅谷町、宮の前、宝町、八重咲町、代官町、及び明石町の一部の地区（別図参照）の建築物においては、次のいずれかの誘導用途を設置しなければならない。

なお、誘導用途は、低層階へ設置し、かつ、その規模は、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としなければならない。

<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）</li> <li>(2) 図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの</li> <li>(3) 保育所</li> <li>(4) 診療所</li> <li>(5) 物品販売業を営む店舗、飲食店又はサービス業を営む店舗（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を営むものを除く。）</li> <li>(6) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</li> <li>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するスポーツの練習場</li> <li>(8) ホテル又は旅館（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定するものを除く。）</li> <li>(9) 事務所</li> <li>(10) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>(11) 映画スタジオ又はテレビスタジオ</li> <li>(12) 公共の用に供する自転車駐車場（上記の用途に附属するものを含む。）</li> <li>(13) 前各号に掲げるもののほか、市長が公益上必要と認める用途</li> </ul>
---

#### 5 住戸の採光に関する基準

近隣商業地域及び商業地域における住宅施設を含む建築物は、各住戸の主な窓の直上にある建築物の各部分（庇、バルコニー等）から、その部分の面する隣地境界線までの水平距離を4メートル以上確保しなければならない。

#### 6 日影による建築物の高さの制限

第2種高度地区における建築物は、平塚市建築基準条例（平成18年10月1日条例第33号）第9条に掲げる表の3を下表に置き換えて、建築基準法第56条の2に規定する日影による中高層の建築物の高さ制限に適合しなければならない。

対象区域	平均地盤面からの高さ	法別表第4(に)欄の号
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、	4メートル	(1)

近隣商業地域又は準工業地域		
---------------	--	--

### 第3章 認定基準Ⅱ（大規模な土地に関する基準）

周辺の市街地環境の維持に支障ない建築物として、次に掲げる基準を全て満たさなければならない。

#### 1 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、10,000平方メートルとする。

#### 2 前面道路の幅員等

建築物の敷地は、用途地域等の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値以上の幅員を有する道路に、原則として敷地外周の7分の1以上接しなければならない。

種 類	用途地域等	道路幅員 (m)
第2種高度地区	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、準住居地域又は準工業地域	6
	近隣商業地域（容積率200%の地区）	8
第3種高度地区	近隣商業地域（容積率300%の地区）	8
第4種高度地区	商業地域	8
	工業地域又は工業専用地域	8

#### 3 壁面の位置の制限

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面（バルコニー等を含む）と、道路境界線及び隣地境界線との距離は5メートル以上とし、周辺の市街地環境の維持について総合的に配慮する。

#### 4 住戸の採光に関する基準

近隣商業地域及び商業地域における住宅施設を含む建築物は、各住戸の主な窓の直上にある建築物の各部分（庇、バルコニー等）からその部分の面する隣地境界線までの水平距離を7メートル以上確保しなければならない。

#### 5 日影による建築物の高さの制限

第2種高度地区における建築物は、平塚市建築基準条例第9条に掲げる表の3を下表に置き換えて建築基準法第56条の2に規定する日影による中高層の建築物の高さ制限に適合しなければならない。

対象区域	平均地盤面からの高さ	法別表第4 (に)欄の号
------	------------	-----------------

第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域	4メートル	(1)
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	4メートル	(1)

#### 第4章 認定基準Ⅲ（既存不適格建築物に関する基準）

既存不適格建築物の建替え等で、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場合は、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして、次に掲げる基準を全て満たさなければならない。

##### 1 敷地面積等による制限

建築物の敷地は、この高度地区の適用の日（以下「基準日」という。）における既存不適格建築物の敷地形状を基本とし、かつ、基準日の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りではない。

##### 2 見付面積による制限

建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計が、原則として従前の既存不適格建築物のものを超えないこと。

##### 3 日影による制限

建築物の日影時間が、従前の既存不適格建築物のものを超えないこと。

## 第5章 歩道状公開空地の基準

歩道状公開空地とは、次の（１）及び（２）に該当する空地をいう。

なお、建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の（１）及び（２）に該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであり、都市計画決定され、又は市により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを歩道状公開空地とみなす。

（１）歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が出入りする敷地内の通路を除く。）であること。

（２）最小幅が２メートル以上で、道路に接して設けられ、かつ、道路と一体として利用可能なもの（公共空地にあっては、道路境界線からの幅が２メートルを超える部分はこの限りではない。）であること。

なお、最小限必要な車路部分については、歩道状公開空地とみなす。

## 第6章 その他の基準

### 1 非工業系建築物について

高度地区の計画書に定める第4種高度地区の内容のうち、「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」の「その他これらに類する建築物以外の建築物」とは、建築基準法第48条第12項に規定する工業専用地域内に建築することができない、次に掲げる建築物とする。

- |  |
|--|
| (1) 住宅   |
| (2) 共同住宅、寄宿舎、下宿                                      |
| (3) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの                     |
| (4) 物品販売業を営む店舗、飲食店                                   |
| (5) 図書館、博物館その他これらに類するもの                              |
| (6) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設                   |
| (7) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場<br>その他これらに類するもの |

### 2 公益上必要な建築物等について

高度地区の計画書に定める、2. 適用の除外(3)の内容のうち、「公益上必要な建築物及び用途上やむを得ないもの」とは、次のいずれかに該当する建築物とする。

#### (1) 公益上必要な建築物

ア 国又は地方公共団体が所有又は維持管理（地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者を含む）する建築物

#### (2) 用途上やむを得ないもの

ア 郵便法、電気通信事業法、電気事業法、ガス事業法、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律、水道法、下水道法及び熱供給事業法の用に供する施設

イ 病院、診療所及び学校

### 3 敷地が2以上の異なる区域にわたる場合の措置

#### (1) 敷地面積の最低限度

建築物の敷地が第2章1の表の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の敷地面積の規模規定を適用する。

#### (2) 前面道路の幅員等

建築物の敷地が第2章2及び第3章2の表の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の道路幅員規定を適用する。

### (3) 誘導用途の設置区域

建築物の敷地が容積率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の地区とそれ以外の地区にわたる場合は、建築物の全部について第2章4の誘導用途の規定を適用する。

## 第7章 維持・管理等

この基準により設置した歩道状公開空地及び誘導用途については、次に定める基準に従い維持・管理等を行わなければならない。

### 1 表示等

この基準により設置した歩道状公開空地及び誘導用途については、次に掲げる基準により各標示板を設置しなければならない。

#### (1) 公開空地標示板

建築主は、当該建築物に設けた歩道状公開空地について、一般の利用者の妨げにならず、かつ、歩道状公開空地の見やすい場所に、様式1の標示板を1か所以上設置しなければならない。

なお、深夜等の閉鎖が認められた公開空地については、その位置及び開放時間を記載しなければならない。

#### (2) 誘導用途標示板

誘導用途を設けた建築物の建築主は、様式2の標示板を当該施設の入出口の見やすい位置に設置しなければならない。

#### (3) 標示板の構造

標示板の材質は、ステンレス等の耐候性、耐久性に富み、かつ、堅固に固定されたものとする。

なお、標示板が破損、また、表示内容が見にくくなった場合は速やかに修復しなければならない。

### 2 維持・管理

この基準により設置した歩道状公開空地及び誘導用途については、当該建築物が存在するかぎり将来にわたり、歩道状公開空地にあっては、当該歩道状公開空地の設置目的にあった形態を維持し常時適正な利用が図れるよう管理し、誘導用途にあっては、当該施設を適切に維持するよう管理しなければならない。

また、当該建築物が譲渡又は貸与された場合、譲渡人又は貸与人は、当該歩道状公開空地又は誘導用途の維持管理に関する義務を継承しなければならない。

なお、維持・管理体制等については、次に定める基準に従い届出等を行わなければならない。

#### (1) 公開空地等維持管理誓約書

建築主は、歩道状公開空地の維持管理を適切に行うことについての誓約書を様式3により、認定申請時に市長に提出しなければならない。

なお、誘導用途を含む建築物の誓約書は、様式4とする。

#### (2) 維持管理責任者選任届及び維持管理状況報告

建築主は、当該歩道状公開空地及び誘導用途の維持管理責任者を選任することとし、その選任又は変更について、維持管理責任者（選任・変更）届を様式5により市長に報告しなければならない。

また、選任された維持管理責任者は、建築物意匠図及び公開空地図を常備するとともに、その維持管理状況について様式6により建築物完成の翌年から毎年市長に報告しなければならない。

#### (3) 維持管理責任の継承の明示

当該建築物が譲渡又は貸与された場合、当該歩道状公開空地又は誘導用途の維持管理に関する義務を継承する旨を譲渡又は貸与に関する契約書に記載し、譲渡人又は貸与人に明示しなければならない。

### 3 歩道状公開空地及び誘導用途の変更

この基準により設置した歩道状公開空地及び誘導用途については、原則として工事完了後の変更を認めない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

#### (1) 歩道状公開空地の変更特例

歩道状公開空地の種別及び形態は、次に掲げる場合で市長がやむを得ないと認めたときは、変更することができる。

ア 周辺の市街地の状況の変化等により、その変更が望ましいと認められる場合

イ 建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、その変更内容が本基準の範囲内であるとき

#### (2) 誘導用途の変更特例

誘導用途の形態は、次に掲げる場合で市長がやむを得ないと認めたときは、変更することができる。

ア 誘導用途の性格から、その変更を行った方が誘導用途の利用増進に貢献すると認められる場合

イ 建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、その変更内容が本基準の範囲内であるとき

#### (3) 変更手続き

(1) 及び(2)に掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ様式7の公開空地等変更申請書に変更図書を添え市長に提出し、その承認を受けなければならない。

#### 4 屋外広告物の制限

屋外広告物の公開空地内での掲示及び設置は、原則として禁止する。

## 第8章 認定申請等

### 1 認定申請

平塚都市計画高度地区の制限の緩和及び適用の除外による認定を申請しようとする者は、認定申請書様式8の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる必要な図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図 : 方位、道路及び目標となる地物並びに申請敷地の位置(赤で着色)
- (2) 配置図 : 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差、申請に係る建築物の各部分の高さ、敷地の接する道路の幅員及び種類、下水管又は下水溝その他これらに類する施設の位置及び排水経路又は処理経路
- (3) 敷地求積図 : 求積に必要な寸法及び算式
- (4) 各階平面図 : 縮尺、方位、間取、各室の用途、開口部の位置
- (5) 立面図(4面) : 縮尺、開口部の位置、高さ制限の位置、外壁後退距離の位置
- (6) 断面図(2面以上) : 縮尺、各階の床及び天井の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ、地盤面及び平均地盤面の位置(必要により平均地盤面算図)、高さ制限の位置、空地及び公開空地の高低差
- (7) 日影図 : 法第56条の2に規定する時間日影図及び等時間日影図、必要により実日影図
- (8) 空地及び公開空地図 : 縮尺、方位、空地等の植栽及び床仕上げ等、前面道路との高低差、その他空地等の性状を示す事項、標示板の位置、必要に応じて詳細図及び断面図等
- (9) 空地及び公開空地求積図 : 空地等の種別に色分け、空地等の求積に必要な寸法
- (10) 空地及び公開空地面積算定書 : 空地等の求積に必要な算式、空地率に必要な算式
- (11) 緑化計画図 : 位置、樹種、形状寸法、数量、面積等

- (12) 緑地面積算定書 : 樹種、形状ごとの緑地面積の算式
- (13) 誘導用途計画図 : 誘導用途の位置、規模
- (14) 外壁見付面積  
算定図 : 外壁の見付面積の求積に必要な寸法
- (15) 外壁見付面積  
算定書 : 外壁の見付面積の求積に必要な算式
- (16) その他 : 市長が指示した図書

## 2 認定通知等

市長は、前項の規定による申請について、認定したときは認定通知書様式9に、認定をしないときは認定をしない旨の通知書様式10に同項の申請書の副本及びその添付図書を添えて申請者に通知するものとする。

附 則

この基準は、平成20年9月30日から施行する。

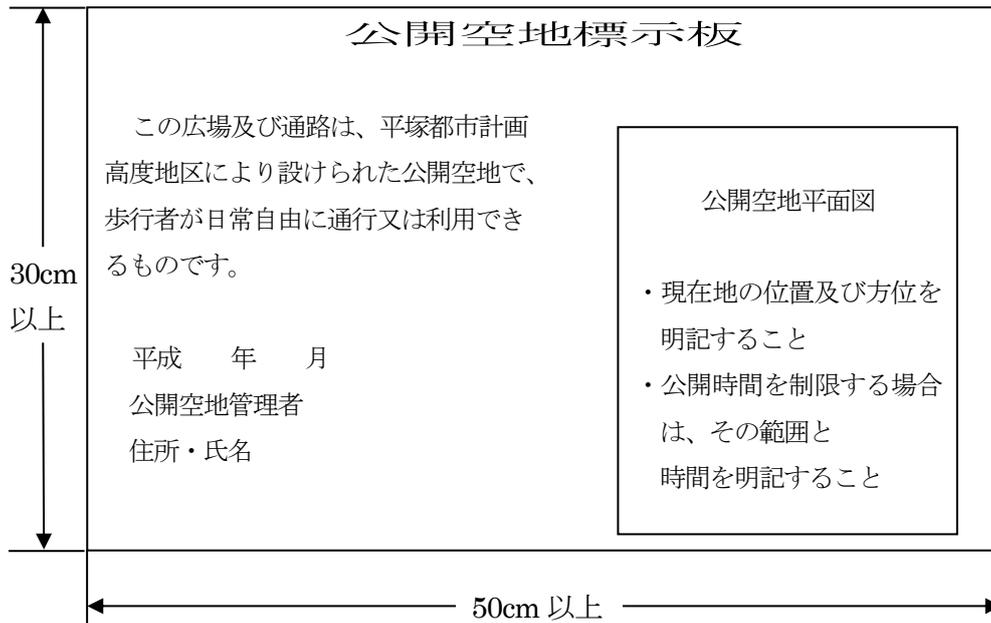
附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

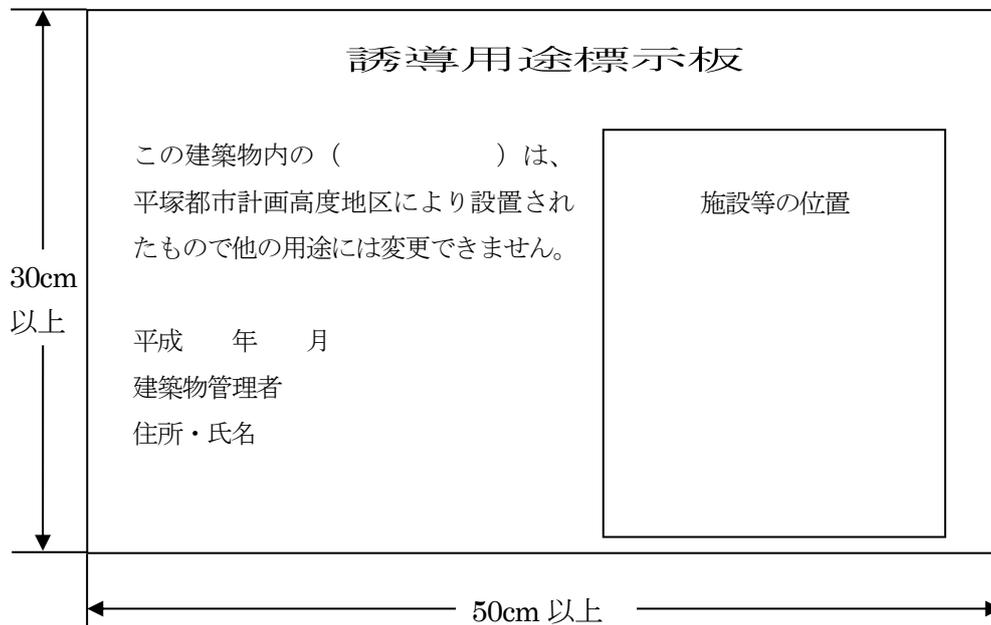
附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。

様式1



様式2



平成 年 月 日

平塚市長

公開空地設置者

住所

氏名

### 公開空地設置に関する誓約書

私は、平塚都市計画高度地区に基づいて設置した下記建築物の公開空地を、別添公開空地計画図書のとおり一般に開放し、適正に維持・管理し、定期報告を行うことを誓約いたします。

なお、当該公開空地を含む敷地及び建築物の全部、または一部を他に譲渡、貸与する場合もこの誓約事項を承継いたします。

#### 記

- 1 建築物の名称
- 2 建築物の所在地

平成 年 月 日

平塚市長

公開空地及び施設等設置者  
住所  
氏名

### 公開空地及び施設等の設置に関する誓約書

私は、平塚都市計画高度地区に基づいて設置した下記建築物の公開空地を、別添公開空地計画図書のとおり一般に開放するとともに、認定を受け設置した施設（ ）についてもあわせて、適正に維持・管理し、定期報告を行うことを誓約いたします。

なお、当該公開空地を含む敷地及び建築物の全部、または一部を他に譲渡、貸与する場合もこの誓約事項を承継いたします。

#### 記

- 1 建築物の名称
- 2 建築物の所在地

様式5

公開空地・誘導用途維持管理責任者（選任・変更）届

平成 年 月 日

平塚市長

建築主等  
住所  
氏名

平塚都市計画高度地区に基づいて設置した下記建築物の公開空地・誘導用途を適正に維持管理するために、次のとおり公開空地・特定管理責任者を（選任・変更）したので届け出いたします。

建築物概要	名称	
	所在地	
許可年月日及び番号		平成 年 月 日 平塚市指令（建指）第 号
公開空地 管理責任者	住所	
	氏名	
	連絡先	
誘導用途 管理責任者	住所	
	氏名	
	連絡先	
備考		

※受付欄	※備考
------	-----

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

様式6

公開空地・誘導用途維持管理報告書

平成 年 月 日

平塚市長

維持管理責任者

住所

氏名

平塚都市計画高度地区の運用基準に基づいて設置した公開空地・誘導用途の維持管理の状況について、次のとおり報告いたします。

建築物概要	名称	
	所在地	
許可年月日及び番号	平成 年 月 日	平塚市指令（建指）第 号
前回の報告年月日	年 月 日	
管理状況報告		
所有権等変更内容報告		

※受付欄	※備考
------	-----

備考 \*印の欄には、記入しないでください。

様式7

公開空地等変更申請書

平成 年 月 日

平塚市長

申請者  
住所  
氏名

平塚都市計画高度地区により平成 年 月 日 平塚市指令(建指)第 号で認定を受けた建築物の公開空地等の変更を申請します。

建築物概要	名称	
	所在地	
公開空地等 管理責任者	住所	
	氏名	
	連絡先	
変更箇所		
変更理由		

※受付欄	※備考
------	-----

備考 ※印の欄には、記入しないでください。

認定申請書

(第1面)

年 月 日

平塚市長

申請者住所  
氏名

平塚都市計画高度地区の制限の緩和の適用の除外の規定による認定を申請します。

この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

---

【1 申請者】

【ア 氏名のフリガナ】

【イ 氏名】

【ウ 郵便番号】

【エ 住所】

【オ 電話番号】

---

【2 設計者】

【ア 資格】 ( )建築士 ( )登録第 号

【イ 氏名】

【ウ 建築士事務所名】 ( )建築士事務所( )知事登録第 号

【エ 郵便番号】

【オ 所在地】

【カ 電話番号】

---

※受付欄	※処理欄
------	------

(第2面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1 地名地番】			
【2 住居表示】			
【3 防火地域】	<input type="checkbox"/> 防火地域	<input type="checkbox"/> 準防火地域	<input type="checkbox"/> 指定なし
【4 その他の区域、地域、地区、街区】			
【5 道路】			
【ア 幅員】			
【イ 敷地と接している部分の長さ】			
【6 敷地面積】			
【ア 敷地面積】	(1)	( )	( )
	(2)	( )	( )
【イ 用途地域等】	( )	( )	( )
【ウ 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】	( )	( )	( )
【エ 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】	( )	( )	( )
【オ 敷地面積の合計】	(1)		
	(2)		
【カ 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】			
【キ 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】			
【ク 備考】			
【7 主要用途】(区分 )			
【8 工事種別】			
<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替			
【9 建築面積】	(申請部分 )	(計画以外の部分)	(合計 )
【ア 建築面積】	( )	( )	( )
【イ 建蔽率】			
【10 延べ面積】	(申請部分 )	(申請以外の部分)	(合計 )
【ア 建築物全体】	( )	( )	( )
【イ 地階の住宅の部分】	( )	( )	( )
【ウ 共同住宅の共用の廊下等の部分】	( )	( )	( )
【エ 自動車車庫等の部分】	( )	( )	( )
【オ 住宅の部分】	( )	( )	( )
【カ 延べ面積】			
【キ 容積率】			
【11 建築物の数】			
【ア 申請に係る建築物の数】			
【イ 同一敷地内の他の建築物の数】			
【12 工事着手予定年月日】	年	月	日
【13 工事完了予定年月日】	年	月	日
【14 その他必要な事項】			
【15 備考】			

(第3面)

建築物別概要

---

【1 番号】

---

【2 工事種別等】

新築 増築 改築 移転 用途変更

大規模の修繕 大規模の模様替 既設

---

【3 構造】

造 一部 造

---

【4 高さ】

【ア 最高の高さ】

【イ 最高の軒の高さ】

---

【5 用途別床面積】

(用途の区分)(具体的な用途の名称)(申請部分)(申請以外の部分)(合計 )

【ア】( )( )( )( )

【イ】( )( )( )( )

【ウ】( )( )( )( )

【エ】( )( )( )( )

【オ】( )( )( )( )

---

【6 その他必要な事項】

---

【7 備考】

---

備考

様式9

認定通知書

平塚市指令（建指）第 号

平成 年 月 日

申請者 様

平塚市長 印

下記による認定申請書及び添付図書に記載の計画について、  
平塚都市計画高度地区の 制限の緩和 適用の除外 の規定に基づき、認定しました  
ので通知します。

記

- 1 申請年月日
- 2 建築場所
- 3 建築物又はその部分の概要

(注意) この通知書は、大切に保存しておいてください。

様式10

認定しない旨の通知書

平塚市指令（建指）第 号  
平成 年 月 日

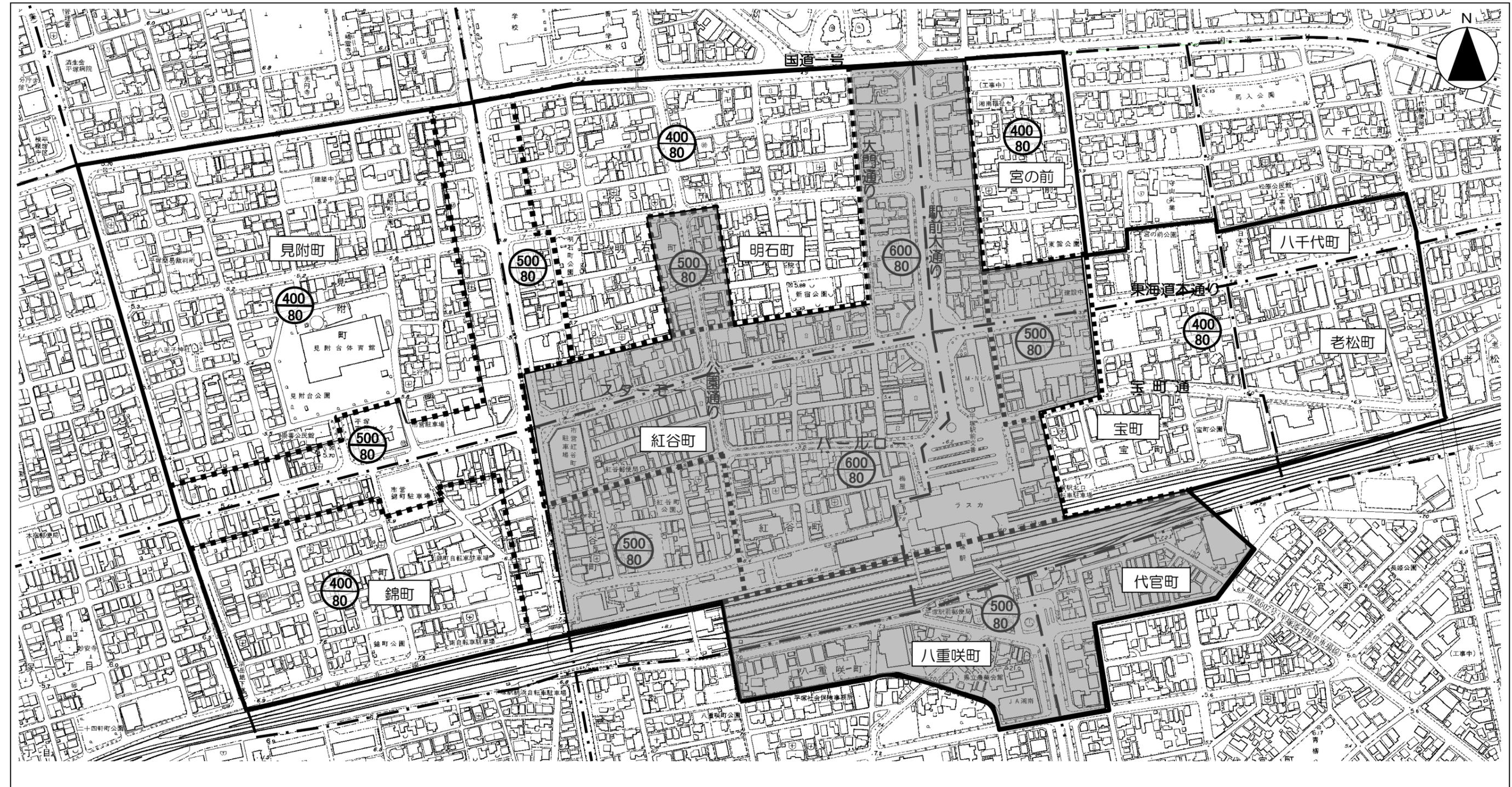
申請者 様

平塚市長 印

別添の認定申請書及び添付図書に記載の計画については、下記の理由により  
平塚都市計画高度地区の 制限の緩和 適用の除外 による認定をしないこととしました  
ので通知します。

(理由)

●誘導用途の設置区域図



【凡例】

- 町界を示す
- 商業地域を示す
- .....容積率界を示す
- 誘導用途の設置区域を示す

容積率
建蔽率