

平塚都市計画高度地区

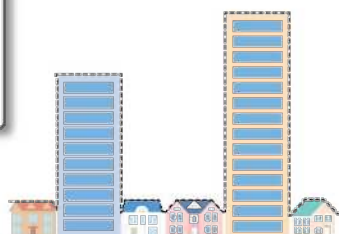
建物の高さを制限する「高度地区」のあらまし

平塚市では、昭和62年にＪＲ東海道本線以南の第１種中高層住居専用地域内の一部に、建物の高さを制限する高度地区を導入し、良好な居住環境の維持、保全を図ってきました。

さらに、住居系、商業系、工業系などの地域特性に合わせた良好な市街地環境の維持、保全を図るため、平成20年9月30日から市街化区域全域（第１種低層住居専用地域及び第２種低層住居専用地域を除く）へ高度地区を拡大し、良好なまちづくりを進めています。

高度地区とは、日照の確保など良好な市街地環境を維持・保全するため、建物の高さの基本的なルールを定めるものです。

極端な高層建物を制限することにより、秩序あるまちなみの形成や良好な居住環境の維持・保全を図ることができます。



高さ制限の内容

高度地区では、地域の実情に合わせて建物の高さの最高限度を12m、15m、20m、31mの4種類を指定しています。建物を建築の際には、この基準に適合することが必要となります。

なお、第１種低層及び第２種低層住居専用地域では、建物の高さの最高限度が10mに制限されています。

高度地区の種類		第1種高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区	第4種高度地区	
高さの最高限度	10m	12m	15m	20m	31m	15m
対象となる区域の用途地域（指定容積率）	- 第1種低層住居専用地域 - 第2種低層住居専用地域	- 第1種中高層住居専用地域の一部 - 第1種住居地域の一部	- 第1種中高層住居専用地域の一部 - 第2種中高層住居専用地域 - 第1種住居地域の一部 - 準住居地域 - 準工業地域 - 近隣商業地域（200%）	近隣商業地域（300%）	- 工業地域 - 工業専用地域 - 商業地域	工業地域内の工業系用途以外の建物
	▼10m	▼12m	▼15m	▼20m	▼31m	▼15m

※平塚市の高度地区は、建物の高さの最高限度を定めたものです

商業地域（中心市街地）から低層住居専用地域へ段階的に低くなる、建物の高さ制限としています。

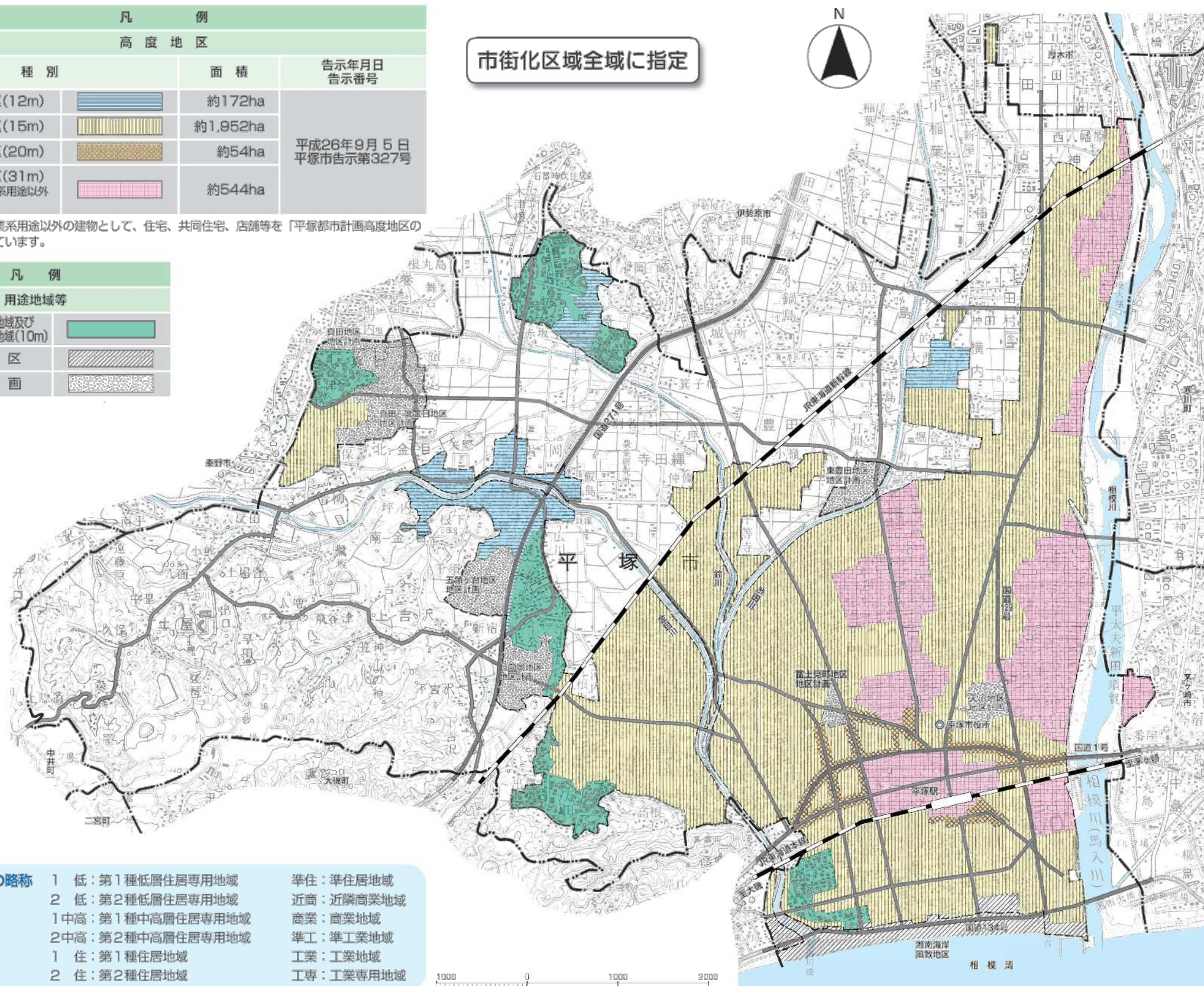
平塚都市計画高度地区の区域図

凡 例			
高 度 地 区			
種 別		面 積	告示年月日 告示番号
第1種高度地区(12m)		約172ha	平成26年9月5日 平塚市告示第327号
第2種高度地区(15m)		約1,952ha	
第3種高度地区(20m)		約54ha	
第4種高度地区(31m) 工業地域内の工業系用途以外の 建物(15m)※		約544ha	

※工業地域内の工業系用途以外の建物として、住宅、共同住宅、店舗等を「平塚都市計画高度地区の運用基準」で定めています。

凡 例	
用途地域等	
第1種低層住居専用地域及び 第2種低層住居専用地域(10m)	
風 致 地 区	
地 区 計 画	

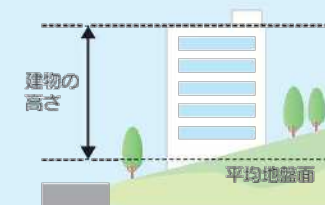
市街化区域全域に指定



- ◇用途地域の略称
- | | |
|------------------|-----------|
| 1 低：第1種低層住居専用地域 | 準住：準住居地域 |
| 2 低：第2種低層住居専用地域 | 近商：近隣商業地域 |
| 1中高：第1種中高層住居専用地域 | 商業：商業地域 |
| 2中高：第2種中高層住居専用地域 | 準工：準工業地域 |
| 1 住：第1種住居地域 | 工業：工業地域 |
| 2 住：第2種住居地域 | 工専：工業専用地域 |

◇建物の高さとは、

平均地盤面(建物が地面と接する部分の平均の高さにおける水平面)から建物の一番高いところまでを測ります。なお、建物の屋上にある一定のエレベーター室などは高さに算入されない場合があります。



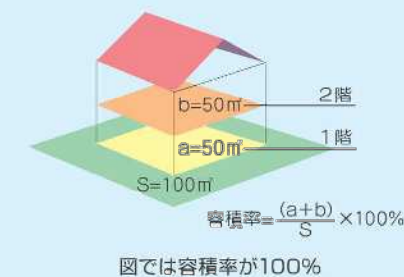
◇用途地域とは、

住居、商業、工業など市街地の土地利用を都市計画法によって定めるもので、住居系7種、商業系2種、工業系3種の12種類があります。

平塚市では11種類の用途地域を指定しています。

◇指定容積率とは、

用途地域ごとに指定され、建てられる建物の延べ面積を制限するものです。建物の延べ面積の敷地面積に対する割合でしめされます。



◇風致地区とは、

都市の中の風致を維持するため、樹林地や水辺などの良好な自然環境を維持している区域や良好な居住環境を維持している区域を対象に、都市計画法によって定められた地区です。

◇地区計画とは、

地域ごとの特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために、建物の用途や容積率、高さなどの地区のルールをきめ細かく定める制度です。

◇区域図は概要を示したものです。詳細は、まちづくり政策課にてご確認ください。

高さ制限の緩和規定

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、高さ制限を緩和する規定を設けています。

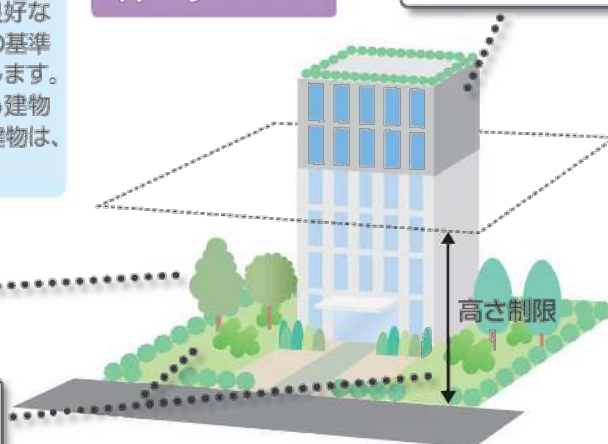
- ①建築基準法第59条の2の規定による総合設計制度等の許可等を受けた建物は、緩和規定の範囲内とします。
- ②大規模な土地で、総合設計制度等の基準に加え、良好な市街地環境の形成を図るための建築物に関する事項の基準による許可等を受けた建物は、緩和規定の範囲内とします。
- ③高度地区の指定により高さ制限を超えることとなる建物（既存不適格建築物）の建替えの際に市長が認めた建物は、既存の高さまでとします。

総合設計制度等のイメージ

より良い計画により制限を緩和する部分

緩和を受ける場合の「平塚市総合設計許可基準」及び「平塚都市計画高度地区の運用基準」を定めています。
なお、各基準は市のホームページでご覧になれます。

誰でも自由に通行などできるスペース（公開空地）として整備



種 別	対象となる区域の用途地域 (指定容積率)	緩和規定〈総合設計制度等〉			
		対象敷地面積	高さ制限の緩和	大規模な土地の 対象敷地面積	高さ制限の緩和
第1種高度地区	1中高の一部・1住の一部		緩和なし		緩和なし
第2種高度地区	1中高の一部・2中高		緩和なし		20m
	1住の一部・準住・準工	2,000㎡以上	20m	10,000㎡以上 (1ha以上)	31m
第3種高度地区	近隣(200%)	1,000㎡以上	31m		45m
第4種高度地区	近隣(300%)	1,000㎡以上	45m (工業地域内の工業系用途以外の建物は緩和なし)		許可の範囲内 (工業地域内の工業系用途以外の建物は緩和なし)
	工業・工業	2,000㎡以上			
	商業(400%)	1,000㎡以上			
	商業(500%以上)及び明石町	500㎡以上	許可の範囲内		

高さ制限の適用除外

次の建築を行う場合は、高度地区の高さの制限は適用されません。

- ①地区計画等により高さ制限が定められている区域内に建築を行う場合。
- ②高度地区の指定により高さ制限を超えることとなる建物（既存不適格建築物）について、高さ制限の範囲内の増築等を行う場合。
- ③公益上必要な建物等で、市長が認めたものについて建築を行う場合。

問い合わせ先

平塚市役所 まちづくり政策部まちづくり政策課

〒254-8686 平塚市浅間町9番1号

TEL 0463-21-8781

●総合設計制度等については
建築指導課
TEL 0463-21-9731