

資料 5

高度地区の変更図書

—

茅ヶ崎都市計画高度地区の変更（寒川町決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	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	約 335 ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の定めによる。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	約 3.1 ha	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	約 83 ha	建築物の高さの最高限度は、20 メートルとする。 ただし、準工業地域内における工業系建築物以外の建築物（以下「その他建築物」という。）は、12 メートルとする。	
第4種高度地区	約 236 ha	建築物の高さの最高限度は、31 メートルとする。 ただし、準工業地域及び工業地域内におけるその他建築物は、12 メートルとする。	
合計	約 657 ha		
		<p>1. 適用の除外</p> <p>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。</p> <p>(1) 都市計画において決定した地区計画等により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で当該地区計画等の地区整備計画に適合しているものは、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 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の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物（以下「制限値を超える既存建築物」という。）に対しては、当該規定は適用しない。ただし、工事の継続性が認められない場合には、適用の除外を解除することができる。</p> <p>(3) 制限値を超える既存建築物が、現在の建築物の各部分の高さの範囲内で行う大規模な修繕、大規模な模様替若しくは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を行う場合は、当該規定は適用しない。</p> <p>(4) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 9 1 号）第 2 条第 1 8 号の建築物特定施設のうち、廊下、階段、エレベーターの用に供する部分を増築する場合については、当該規定は適用しない。</p> <p>(5) 防災上、公益上やむを得ないと認められ、又は周辺の状況により市街地環境上支障ないと認められるもので、町長が都市計画上支障ないと認め、あらかじめ寒川町都市計画審議会の意見を聴いた上で許可した建築物については、当該規定は適用しない。</p> <p>2. 制限の緩和</p> <p>次の各号のいずれかに該当する建築物において、町長が都市計画上支障ないと認め、あらかじめ寒川町都市計画審議会の意見を聴いた上で許可した建築物については、制限を緩和する。</p> <p>(1) 高さ制限値を超える既存建築物の建替え等については、既存の建築物の高さまで緩和する。</p> <p>(2) 産業の振興等が図られ市街地環境の整備改善に資すると認められる建築物は、高度地区による高さの制限を緩和する。</p>	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

本町においては、用途地域を補完し、市街地における良好な住環境の維持・保全とともに、快適な生活環境の形成及び高い居住水準を目指すため、平成 25 年に高度地区を都市計画決定し、第一種低層住居専用地域を除く市街化区域全域に、地域の特性に応じた建築物の高さの最高限度を指定しています。

今回、土地区画整理事業を実施している田端西地区の用途地域を工業専用地域から工業地域に変更することから、用途地域の変更に合わせて高度地区の区域を第 4 種高度地区（31 メートル）から、第 4 種高度地区（31 メートル、工業系建築物以外の建築物は 12 メートルとする）に変更するものです。

経緯書（寒川町）

茅ヶ崎都市計画高度地区

（1）茅ヶ崎都市計画高度地区の経緯

平成 25 年 7 月 1 日	寒川町告示第 65 号	高度地区の決定	(約 632ha)
平成 28 年 11 月 1 日	寒川町告示第 96 号	高度地区の変更	(約 632ha)
令和 元年 9 月 13 日	寒川町告示第 35 号	高度地区の変更	(約 657ha)

（2）今回の変更案策定の経緯

令和 3 年 8 月 2 日	原案の作成
令和 3 年 8 月 6 日、7 日	町原案に係る町民説明会の開催 (16 条 1 項) 8 月 6 日参加者 3 名 (会場 0 名 zoom3 名) 8 月 7 日参加者 2 名 (会場 2 名 zoom0 名)
令和 3 年 9 月 29 日	知事との協議 (19 条 3 項)
令和 3 年 10 月 7 日	知事との協議 (回答)
令和 3 年 10 月 11 日 10 月 25 日まで	案の公告及び縦覧 (17 条 1 項) 縦覧者 3 名、意見書の提出 0 件
令和 3 年 12 月 13 日	令和 3 年度 第 2 回寒川町都市計画審議会 (19 条 1 項)
令和 3 年 月 日	都市計画決定告示

都市計画を定める土地の区域

1. 追加する部分
なし
2. 削除する部分
なし
3. 変更する部分
高座郡寒川町田端地内