

資料1

平成24年度 第1回 寒川町都市計画審議会

平成24年10月29日
寒川町 都市建設部 都市計画課

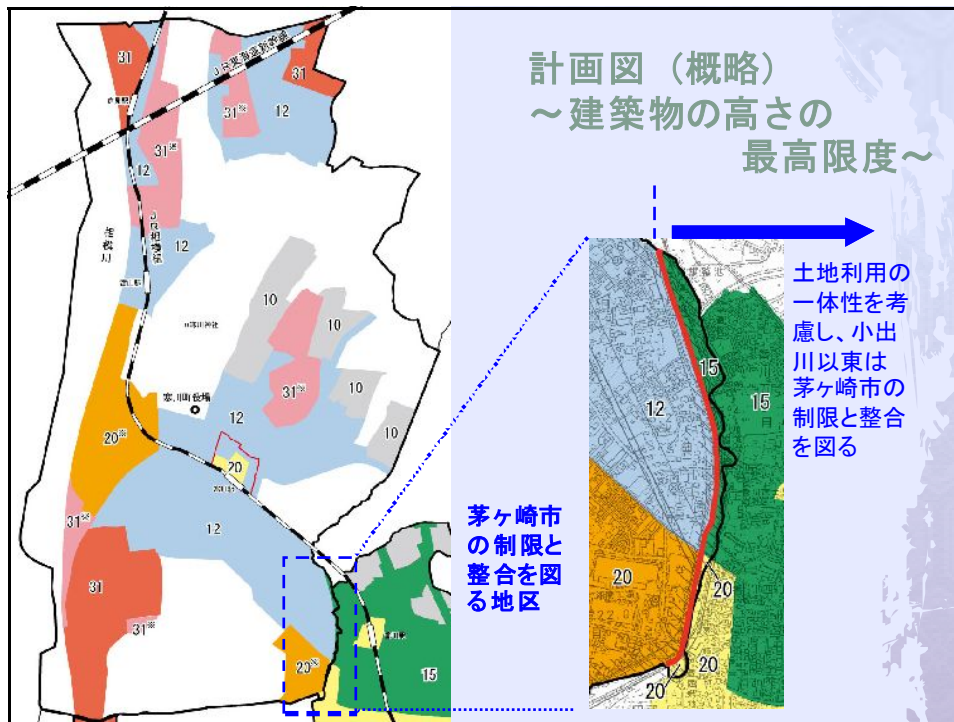
高度地区案について（報告）

「寒川町高度地区」の検討経緯

- 近年、マンション等の中高層建築物の建築に際し、周辺住民との間にトラブルが生じており、建築物の高さのルールが求められてきた。
- 平成21年度から建築物高さの現況調査、高さのルールに係る町民アンケート調査を行い、その結果を踏まえた高度地区素案の検討を行った。
- 平成23年10月12日～11月11日に「高度地区素案」に対するパブリックコメントと町民説明会を実施し、その意見反映を図り、「高度地区都市計画案」をまとめた。
- 高度地区は、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さを定める地区である。
(都市計画法第8条第1項第3号)
※本町では、建築物高さの最高限度（絶対高さ）を導入

寒川町高度地区都市計画案の概要 制限値～建築物の高さの最高限度～

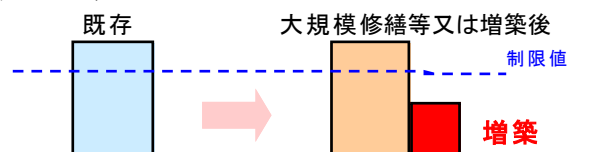
用途地域 (略称)	面積 (ha)	高さの制限値の考え方	寒川町の基本制限		茅ヶ崎市と 整合を図る 地区
一中高	約92	低層建築物が主体の、現在の住環境を保全する制限値とする。	12	-	15
一種住	約231				20
近商200%	約16				20
近商300%	約2.7	中心市街地の活性化と都市機能の集積に配慮しつつ、商業地として環境の保全を図った制限値とする。	20	-	-
商業地域	約2.3				
準工 (準防火あり)	約110	準防火地域指定のある準工業地域については、産業の活力と事業環境の保全に配慮しつつ、高さを抑制した制限値とする。	20	12*	-
準工 (準防火なし)		準防火地域指定のない準工業地域と工業地域については、産業の活力と事業環境の保全に配慮した制限値とする。	31		
工業	約75	工業地として、産業の活力に配慮した制限値とする。	31	-	-
工専	約103				
合計	約698	※準工、工業については、工場の事業環境の保全に配慮するため、住宅等の非工業系施設の高さは、住宅地なみに抑制する。			



適用の除外、制限の緩和都市計画案の概要

1. 適用の除外(案)

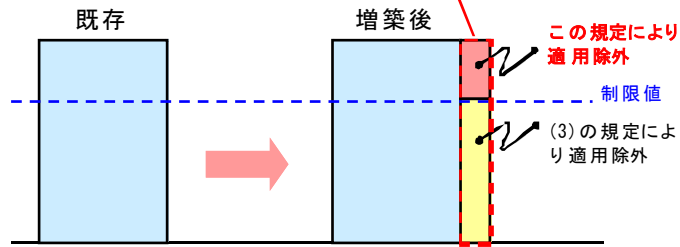
- (1) 地区計画による建築物高さの規定を優先させます
- (2) 制限値を超える既存建築物が法的に問題のないことを明確にします
※ただし、工事の継続性が認められない場合は適用除外を解除できる（駆込み申請・長期未着手物件等への対応）
- (3) 制限値を超える既存建築物の大規模修繕や模様替え及び用途の変更、又は制限値の範囲内までの増築を適用除外とします



【適用除外のイメージ】

(4) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化(バリアフリー化)のために廊下、階段、エレベーターを増築する場合は適用除外とします

バリアフリー化のための廊下、階段、エレベーターの増築



(5) 防災上、公益上やむを得ない建築物、または周囲の状況により市街地環境上支障がないもので、町長が都市計画審査会の意見を聴いた上で許可したものは適用除外とします

【想定される防災上、公益上やむを得ない建築物の例】

- ・防災上の位置づけのある施設
- ・公共の建築物
- ・学校、病院などの建築物(民間施設含む)

【周囲の状況により市街地環境上支障がないもの】

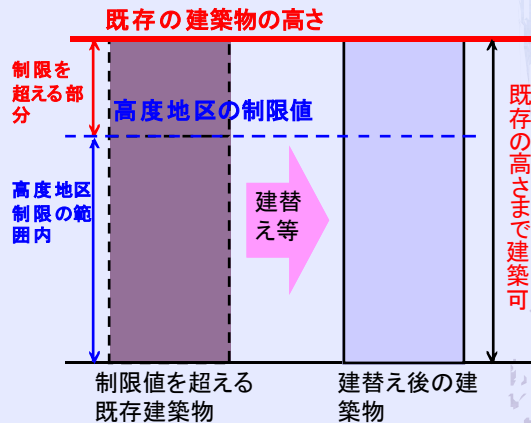
- ・都市計画審議会において、個別に審査するものとします

2. 制限の緩和（案）

制限の緩和は全て「都市計画審議会の意見を聴いた上で町長が許可する」ものとする

(1) 制限値を超える
既存建築物
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

ただし一定の条件(制限)つき
敷地の形状
建築物の形状
周辺環境への配慮...等を検討中



(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。

【産業の振興が図られ市街地環境の整備改善に資するとは】
商業等の産業の振興及び人口の定住促進などの目的で、町の発展のために必要な建築物を想定。

緩和には一定の条件(制限)をつける

- ・敷地規模
- ・前面道路の幅員及び接道
- ・空地率とその位置、形態等
- ・周辺環境への配慮
- ・建築物の高さ

緩和レベル...各1段階程度とする

運用基準の概要

○ 総則

1. 目的
2. 用語の定義
3. 「工業系建築物」と「その他建築物」の定義

○ 適用の除外の運用方法

1. 適用の除外（１）～（５）の運用方針

○ 適用の除外の許可基準

1. 適用の除外（２）「工事中の建築物」の要件
 - ① 工事中の建築物の要件
 - ② 適用の除外を解除することができる要件
2. 適用の除外（５）「防災上、公益上やむを得ないもの等」の許可基準

○ 制限の緩和の許可基準

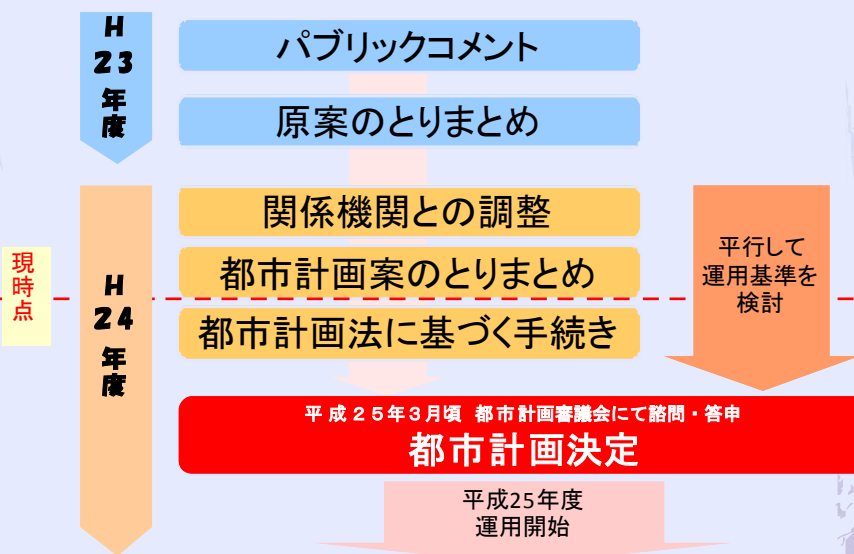
1. 制限値を超える既存建築物に係る許可基準
 - (1) 敷地の形状による制限
 - (2) 建築物の形状による制限
 - (3) 周辺環境への配慮
2. 産業の振興が図られ市街地環境の整備改善に資する建築物の許可基準
 - (1) 産業の振興が図られ市街地環境の整備改善に資する建築物
 - (2) 産業の振興が図られ市街地環境の整備改善に資する建築物の許可基準
 - ア 敷地規模
 - イ 前面道路の幅員及び接道
 - ウ 空地率とその位置
 - エ 周辺環境への配慮
 - オ 建築物の高さ

○ 適用の除外、制限の緩和に係る手続き

1. 適用の除外、制限の緩和に係る手続きの流れ
2. 適用の除外、制限の緩和に係る手続き

- (1) 事前相談の実施
- (2) 高度地区適用除外、制限の緩和事前相談書の提出
- (3) 高度地区適用除外、制限の緩和事前相談結果の通知
- (4) 高度地区許可申請書
- (5) 都市計画審議会の意見聴取

今後のスケジュールについて



都市計画法に基づく手続き

