

寒川町 高度地区の概要



高度地区の概要

(1) 高度地区とは

高度地区とは、用途地域内において住宅地や商業地、工業地の市街地環境を維持し、あるいは土地利用の増進を図るために建築物の高さの限度のルールを定めた地区のことで、都市計画法に基づき町が決定するものです。

(2) 高さのルールの効果

高さのルールがないと…

ある日突然住宅地に高い建物が建ってしまう可能性があります。



高さのルールがあれば…

地域特性に応じた一定の高さに制限された街並みへ誘導されることになります。



高度地区の適用除外、制限の緩和

基本的には制限値の範囲内で建築をしていただくこととなりますが、一定の条件を満たす場合には、制限値を適用しない、あるいは制限値を緩和することができます。

適用の除外

以下の場合に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場合 (H25.7現在、寒川駅北口地区地区計画区域が該当)。
- (2) 制限値を超える既存建築物。ただし、駆込み申請等を防止する観点から、工事中の建築物で、工事の継続性が認められない場合は、適用の除外を解除できる。
- (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高さの制限の範囲内の増築を行う場合。
- (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。
- (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、町長が都市計画審議会の意見を聴いた上で許可したもの。

制限の緩和

以下の場合において、条件を満たせば高度地区の高さ制限を緩和することが可能です。ただし、全て「都市計画審議会の意見を聴いた上で町長が許可」する必要があります。

(1) 制限値を超える既存建築物の建替え等

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。

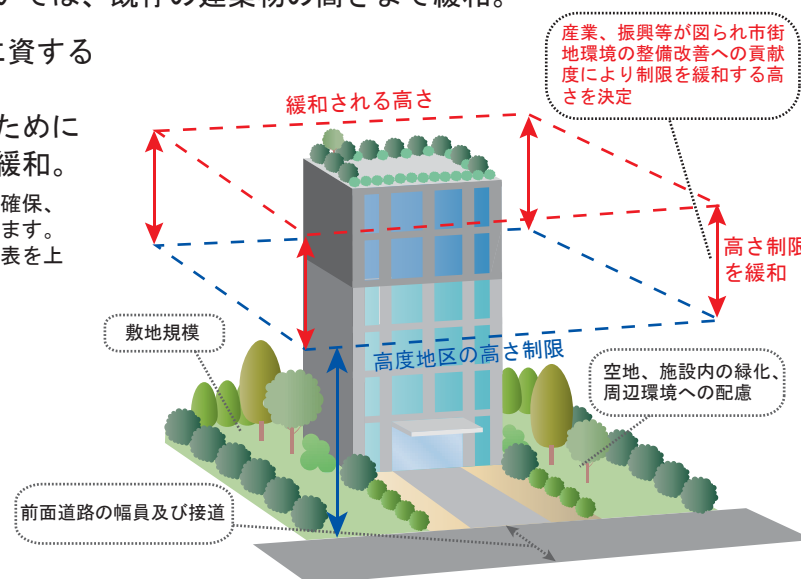
(2) 産業の振興等が図られ市街地環境の整備改善に資すると認められる建築物

商業等の産業の振興などの目的で、町の発展のために必要な建築物は、高度地区による高さの制限を緩和。

※ただし、緩和には敷地規模、前面道路の幅員及び接道、空地の確保、施設内の緑化、周辺環境への配慮等の条件を満たす必要があります。また、市街地環境の整備改善への貢献度を総合的に判断し、下表を上限として緩和する高さが決定されます。

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に適用する高さの上限

高度地区の種類	適用する高さの上限	特記事項
第1種高度地区	15m	
第2種高度地区	20m	
第3種高度地区	31m	ただし準工業地域内のその他建築物は15mとする。
第4種高度地区	緩和しない(31m)	ただし準工業地域及び工業地域内のその他建築物は15mとする



適用の除外・適用の緩和を受けるには

適用の除外・適用の緩和を受ける場合は、「高度地区運用基準」に定められた所定の手続きが必要となります。

詳細については町都市計画課へお問い合わせください。

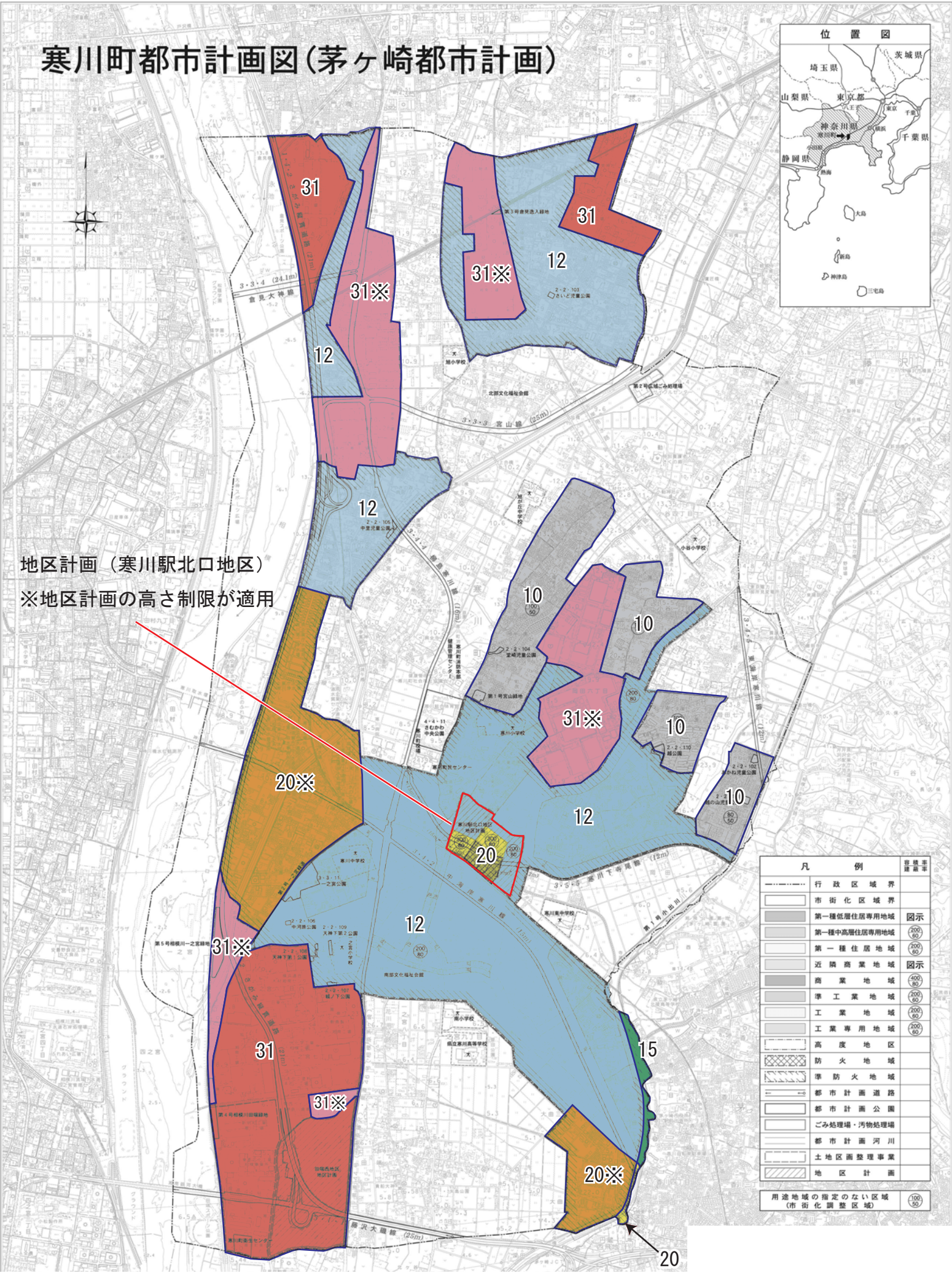
問い合わせ先

寒川町 都市建設部 都市計画課

〒253-0196 高座郡寒川町宮山165

電話番号：0467-74-1111 F A X 番号：0467-75-9906

ホームページ：<http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/>



高度地区指定概要図

高度地区の種類	用途地域	建築物の高さの 最高限度		図面の凡例
—	第一種低層住居専用地域	10m		10
第1種高度地区	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 近隣商業地域(容積率200%)	12m		12
第2種高度地区	第一種中高層住居専用地域 (茅ヶ崎市と整合を図る部分)	15m		15
第3種高度地区	第一種住居地域 (茅ヶ崎市と整合を図る部分) 近隣商業地域(容積率300%) 商業地域	20m		20
	準工業地域(準防火指定あり)	20m	※12m	20※
第4種高度地区	準工業地域(準防火指定なし) 工業地域	31m		31※
	工業専用地域	31m		31

※準工業地域、工業地域内の工業系建築物（工場、事務所、倉庫、駐車場）以外の建築物（その他建築物）は12m