

寒川町地区計画区域内における建築物の 制限に関する条例第16条第1項の許可

平成22年度第2回寒川町都市計画審議会

申請者・申請地の概要

- | | |
|--------|---|
| ■申請者 | 寒川町岡田7-8-1
(有)クリーニング小島
代表取締役 小島秀元 |
| ■敷地の位置 | 寒川町岡田1049-1, -2 |
| ■用途地域等 | 第一種住居専用地域 |
| ■防火地域 | 準防火地域 |
| ■地区計画 | 寒川駅北口地区 |
| ■主要用途 | クリーニング工場兼店舗兼共同住宅 |
| ■工種種別 | 用途変更 |

主な説明内容

- 寒川駅北口地区地区計画について
- 寒川町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例について
- 条例第16条第1項の許可申請内容について

寒川駅北口地区地区計画について

寒川駅北口地区地区計画の概要①

- 名称：寒川駅北口地区地区計画
- 面積：約9.9ha
- 経緯：平成12年 9月 地区計画の決定
平成18年12月 地区計画の変更

寒川駅北口地区地区計画の概要②

○地区計画の目標（抜粋）

土地区画整理事業の効果を高度に維持、増進させ、町の顔、町の中心地として、商業地は商業及び業務機能の集積を図り、住宅地は便利で快適な住環境の形成を図り、適正かつ合理的な土地利用を行うこと、公衆の利用に供する施設や都市型住宅等は高齢者、障害者等に配慮した整備をすることにより、良好な都市環境を形成、保全する事を目的とする。

寒川駅北口地区地区計画の概要③

○地区整備計画の概要

■地区施設

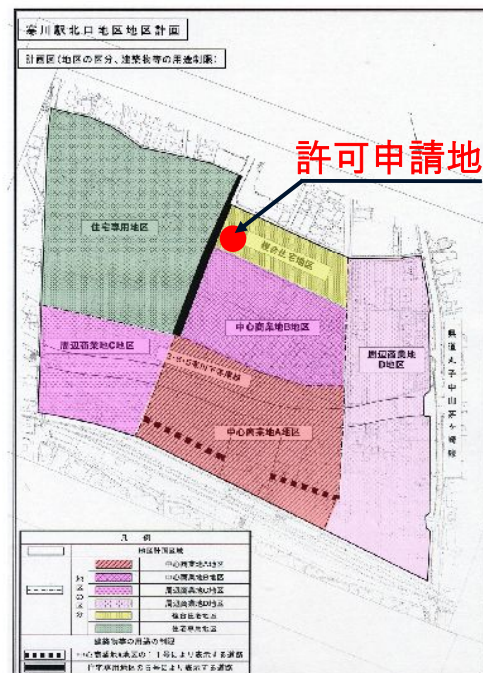
道路、歩行者専用道路、公園、歩道状空地

■建築物等の用途の制限

次の地区の区分ごとに、建築物等の用途の制限を行っている。

- 中心商業地A地区
- 中心商業地B地区、
- 辺商業地C地区
- 周辺商業地D地区、
- 複合住宅地区
- 住宅専用地区

寒川駅北口地区 地区計画の概要④



寒川町地区計画区域内における建築物の 制限に関する条例について

寒川町地区計画の区域内における建築物の 制限に関する条例概要

- 根拠法令 建築基準法第68条の2
- 条例の目的 地区計画の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、当該区域内における適正な都市機能と健全な都市環境を確保する。
- 制定 平成12年12月

条例第16条について

(公益上必要な建築物等の特例)

第16条 この条例の規定は、町長が公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したものの又は地区整備計画区域内における土地の利用状況等に照らして周辺の健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した建築物及びその敷地については、適用しない。

2 町長は、前項の規定による許可をする場合においては、寒川町都市計画審議会の議を経るものとする。

条例第16条第1項の許可申請内容について








周辺の状況①

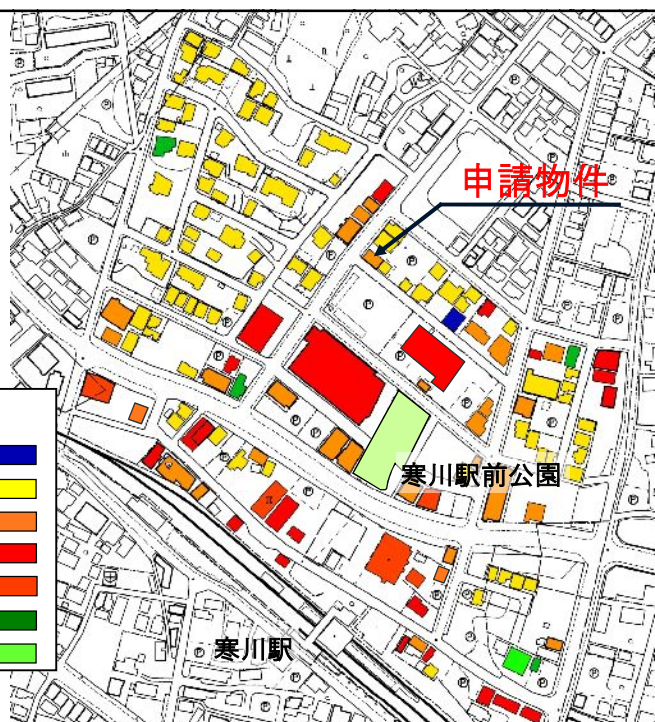
■ 計画地 JR相模線「寒川」駅の北約250m

■ 周辺の状況

- [東側] 専用住宅
- [西側] 道路(町道岡田19号)
- [南側] 区画道路
- [北側] 専用住宅

周辺の状況②

凡	例
官公庁施設	
住居・集合住宅	
店舗併用住宅	
商業施設	
業務施設	
文教厚生施設	
サービス工業施設	



抵触内容①

計画建築物の用途が、条例第4条に規定する建築物の用途制限に抵触するため。

(建築物の用途の制限)

第4条 前条に規定する区域(その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。)内における建築物の用途の制限は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(ア)欄に掲げるものとする。

抵触内容②

条例別表第2 複合住宅地区 (ア) 欄

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類するものの床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの
- (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
- (3) 学校
- (4) 図書館その他これに類するもの
- (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (6) 自動車教習所
- (7) 畜舎
- (8) 工場(自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が50平方メートル以内のものを除く。)
- (9) 自動車修理工場
- (10) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

提案理由

計画建築物の作業時間が現在の店舗の営業時間の範囲内であること、搬出・搬送の回数が現在と変化がないこと、使用する機械や配置が振動、騒音等の発生を抑制するよう配慮されていることなどから、クリーニング工場に用途変更しても周辺環境へ大きな影響はないと認められる。

このことから、周辺の健全な都市環境に支障がないと認められるため、許可相当として提案するものである。

敷地面積・建築面積等

	申請部分	申請以外の部分	合 計	敷地面積との比	
				計 画	法規制
敷地面積	131.00㎡	—	131.00㎡	計 画	法規制
建築面積	74.21㎡	—	74.21㎡	56.64%	60%
延べ面積	142.83㎡	—	142.83㎡	109.03%	200%
最高の高さ	7.70m				
構 造	鉄骨造一部木造				
階 数	地上2階				
備 考	平成22年12月 条例第16条第1項許可申請提出 平成13年7月 建築許可申請 現在の建築物の主要用途は、店舗兼共同住宅				

環境の評価について①

周辺環境への影響について、次の5項目について検討した。

- 騒音の影響について
- 交通量の影響について
- 臭気の影響について
- 振動の影響について
- 照明・光の影響について

環境の評価について②

■ 騒音の影響について

- ・ 騒音源となる機械は、外壁から離れて配置されている。
- ・ 作業時間は、午後3時から午後6時の間と集約されている。
- ・ 搬入・配送時の敷地出入りに伴って発生する騒音は、午前11時と午後4時の1日2回で、現在と変化はない。

■ 交通量の影響について

- ・ 搬入・配送時の敷地出入りは、午前11時と午後4時の1日2回で、現在と変化はない。

■ 臭気の影響について

- ・ 臭気の伴う作業はない。
- ・ ボイラー煙突及び乾燥機ダクトは、屋根の高さまで延長されている。
- ・ 換気扇は直接排気があたらないよう、フードが配置されている。

環境の評価について③

■振動の影響について

- ・振動源となる機械は、外壁から離れて配置されている。
- ・振動の伴う水洗機は、振動を吸収する構造になっている。

■照明・光の影響について

- ・作業終了時間は午後3時から午後6時で、現在の店舗の営業時間の午前9時から午後7時の範囲内である。
- ・搬入・配送は午前11時と午後4時であり、影響はない。

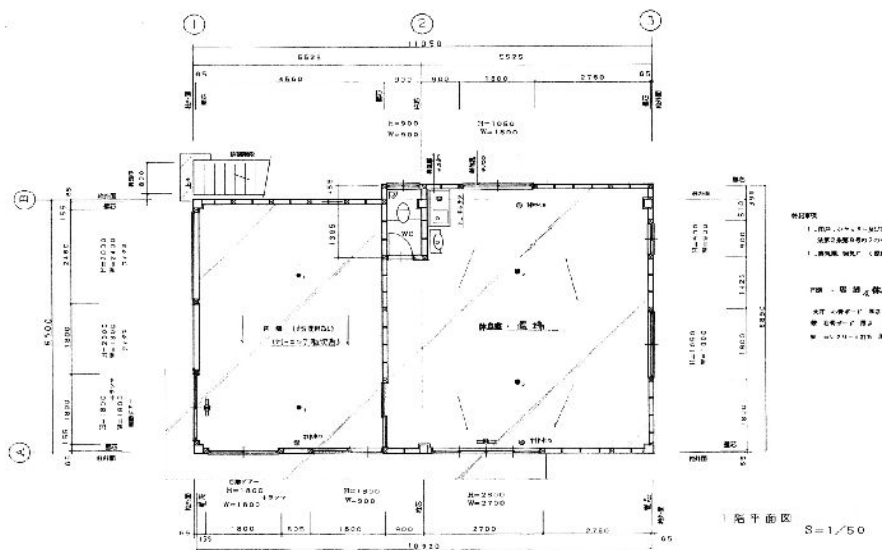
位置図



現況概観写真



現況平面図



計画平面図

