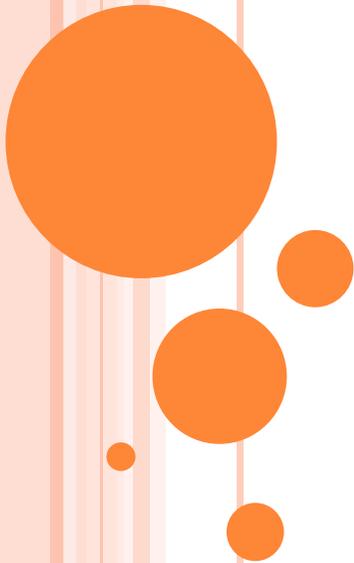


平成24年度 第2回 寒川町都市計画審議会

平成25年3月21日

寒川町 都市建設部 都市計画課

茅ヶ崎都市計画高度地区の決定について



高度地区の経緯

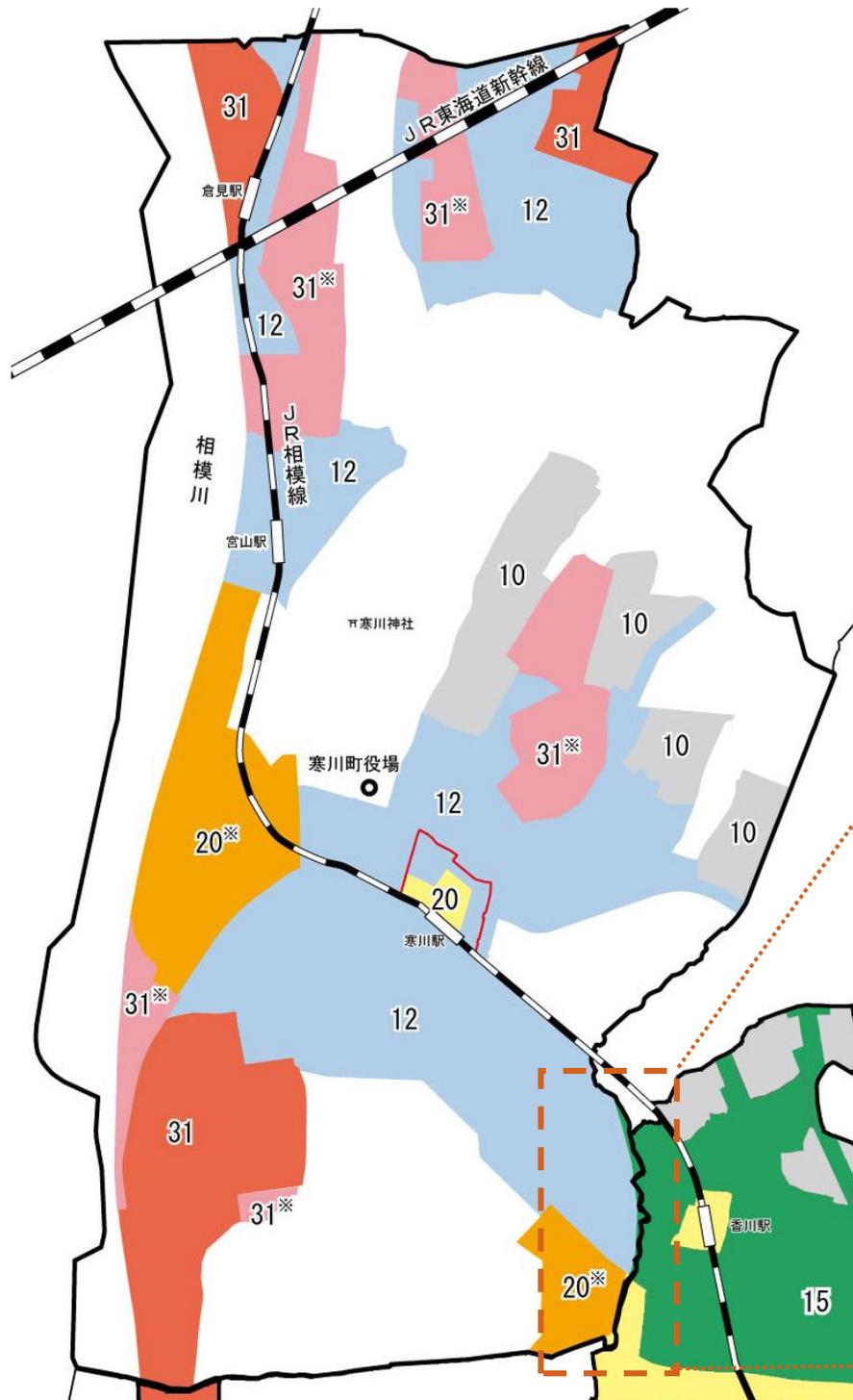
日付等	
平成19年	町内にマンション計画が同時期に複数件あがり、周辺住民から反対運動が起こった。
平成21年度	建築物の高さの現況調査の実施
平成21年10月	住環境と建築物の高さのルールについてのアンケート調査を実施。 ※対象者2,000人、回収数871通、回収率43.6%
平成22年度	高度地区庁内検討委員会を設置し高度地区の庁内検討を始め、神奈川県と高度地区について相談を開始した。
平成22年5月25日	平成22年度第1回都市計画審議会において、アンケート結果について報告。
平成23年度	高度地区庁内検討委員会に都市計画、建築及び法律の専門の方に来ていただき、専門委員会を2回開催した。
平成23年10月11日	平成23年度第1回都市計画審議会において、高度地区素案のパブリックコメントの内容を報告した。
平成23年10月12日 ～11月12日	高度地区素案のパブリックコメントを行った。平成23年10月16日から20日にかけて、町内3箇所でパブコメの内容について説明会を行った。
平成24年2月22日	平成23年度第2回都市計画審議会において、パブリックコメント結果について報告。
平成24年10月29日	平成24年度第1回都市計画審議会において、高度地区案及び都市計画決定のスケジュールについて報告。

寒川町高度地区都市計画案

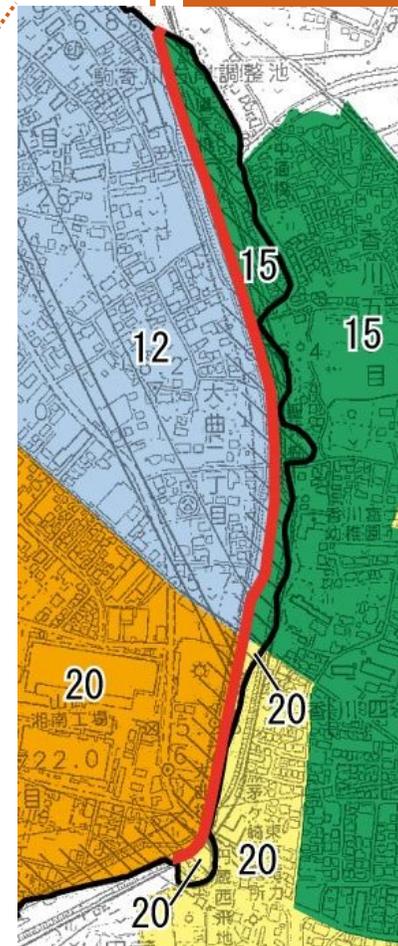
計画書

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335ha	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3.1ha	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83ha	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211ha	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632ha		

計画図（概略） ～建築物の高さの 最高限度～



茅ヶ崎市の
制限と
整合を図
る地区



土地利用の
一体性を考
慮し、小出
川以東は
茅ヶ崎市の
制限と整合
を図る



5

寒川町高度地区都市計画面案

計画書

1. 適用の除外

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。

- (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。
- (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おいては、適用の除外を解除することができる。
- (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。
- (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91号）第2条第1項第18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。
- (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。

寒川町高度地区都市計画案

計画書

2. 制限の緩和

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。

- (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。
- (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。



寒川町高度地区都市計画案

理由書

本町では、良好な市街地環境に配慮した利便性、機能性の高い土地利用を進めるため、用途地域を用いた建築物の誘導を行ってきました。

しかしながら、近年、マンション等の中高層建築物の立地による日照や眺望の悪化、圧迫感など周辺環境への影響が新たな課題として顕著化してきたため、建築物の高さについてのルール化が求められるようになりました。

これらを踏まえ、本町では、高度地区導入に向けた検討を行い、平成23年10月には、高度地区に係る都市計画素案についてパブリックコメント及び町民説明会を実施し、町民のみなさんからのご意見を広く募集するとともに、いただいたご意見を都市計画案へ反映するよう努めてまいりました。

また、平成24年3月に策定した「さむかわ2020プラン後期基本計画」の中で、「周辺環境に配慮した住環境や良好なまちなみ景観を確保するため、建築物の高さに関するルールづくりを進めます。」と位置づけ、本町における施策として明確化を図りました。

以上に基づき、用途地域と連動した適正かつ合理的な土地利用を実現するため、第一種低層住居専用地域を除くすべての市街化区域内において本案のとおり高度地区を決定するものです。



縦覧結果及び意見書の内容について

■ 縦覧期間

平成25年1月24日（木）～

平成25年2月7日（木）まで

■ 縦覧者数

3名

■ 意見書

12通（賛成7、反対3、その他2）



縦覧に伴う都市計画説明会の実施状況について

第1回

日 時：平成25年1月24日（木）午後7時～8時

場 所：南部文化福社会館 会議室

参加者：4名

第2回

日 時：平成25年1月25日（金）午後7時～8時15分

場 所：北部文化福社会館 会議室

参加者：3名

第3回

日 時：平成25年1月27日（日）午前9時30分～11時30分

場 所：町民センター 視聴覚室

参加者：15名



都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（寒川町）

類型	意見の要旨	延べ人数
A	早期実施について	4人
B	制限値の強化について	3人
C	高度地区不要・制限値の緩和について	1人
D	適用の除外・制限の緩和について	4人
E	駆け込み対策について	1人
F	高度地区の運用について	1人
G	用途地域の変更について	1人
H	他の計画との整合について	1人
I	住環境・町の発展等について	8人
J	資産価値について	1人
K	その他	1人

都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（寒川町）

類型	意見の要旨	都市計画決定権者の見解	延べ人数
A	<p>（早期実施について）</p> <p>賛成 ○秩序ある街並みは寒川にとって大切なこと。茅ヶ崎とのつり合いも良いように思う。早期実現を待ち望んでいる。</p> <p>賛成 ○当町は他市に比べ大変住みよい町と認めている。乱開発にならないよう、早急に今回の計画を進めて欲しい。内容についても了解できるものと認める。</p> <p>賛成 ○アンケートで約83%以上の高い割合で建物の高さ制限を設けることに賛成の意見結果が出ていることから、計画案を早急に実施して欲しい。</p> <p>賛成 ○高度地区（案）に基本的には賛成、早く作るべきと思う。</p>	<p>建築物の高さのルールは多くの町民の方が導入を望んでおり、町としても良好な住環境・まちなみ景観・事業環境等の維持・創出を図るため必要と考えております。</p> <p>しかしながら、寒川町で建築物の高さのルールが指定されているのは、第一種低層住居専用地域及び寒川駅北口地区地区計画区域のみで、市街化区域全域の約10%のみとなっております。</p> <p>高度地区による建築物の高さのルールを市街化区域全域に拡大するため、都市計画の手続きを適切に進めてまいります。</p>	4人

都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（寒川町）

類型	意見の要旨	都市計画決定権者の見解	延べ人数
B	<p>（制限値の強化について）</p> <p>賛成 ○10mの高さ制限を要望すると同時に、良好な住環境を保つために全体的に規制の厳しい範疇での案を期待する。</p> <p>賛成 ○寒川町は低層住宅が多く、10m以下の低層地域の拡充を求める。</p> <p>その他 ○茅ヶ崎市のみずき地区、藤沢市のライフタウンのような整然とした街並みができれば、自ずと転入してくる人が増えると思うので、さらなる厳しい基準数値とするよう要望する。</p>	<p>現在、第一種低層住居専用地域は建築物の高さの限度が10mに指定されており、他の用途地域で同等の制限は過度なものと考えております。</p> <p>より厳しい制限値を希望する場合は、地域ごとのまちづくりのルールを定めることができる「地区計画」制度を活用していただきたいと考えております。</p>	3人



都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（寒川町）

類型	意見の要旨	都市計画決定権者の見解	延べ人数
C	<p>（高度地区不要・制限値の緩和について）</p> <p>反対</p> <p>○用途地域区分の各様との土地利用を推進するに適切な高さ制限案となっていないので、高度地区は不必要な規制強化であり、反対。</p> <p>反対</p> <p>○第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域は茅ヶ崎市と同じ15mと20mに、近隣商業地域は容積率にかかわらず20mに緩和するべき。準工業地域、工業地域のその他建築物の高さ制限12mは不必要であり、工業専用地域も40m程度まで緩和する事が適正と考える。マンションはエレベーター設置の6階建て以上の高層が多く、少なくとも20mの高さが望まれる。</p>	<p>同一都市計画区域である茅ヶ崎市では、建築物の高さの問題を解決する方法として高度地区を導入し、一定の成果をあげており、寒川町においても、良好な住環境・まちなみ景観・事業環境等の維持・創出を図るため高度地区指定は必要と考えております。</p> <p>また、制限値につきましては、建築物の現況調査、住民アンケート結果、制限値を超える既存建築物の割合、また、上位計画との整合などからも適正な数値と考えております。なお、用途地域の指定建ぺい率・容積率を充足できる制限値となっております。</p>	1人



都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（寒川町）

類型	意見の要旨	都市計画決定権者の見解	延べ人数
D	<p>（適用の除外・制限の緩和について）</p> <p>賛成</p> <p>○高いマンションはいろいろ問題が多いと思うが、既設物の更新はやむを得ないと思う。</p> <p>その他</p> <p>○高さ基準の緩和ととれる数値は認められない。</p> <p>反対</p> <p>○マンションも築後28年経過し、将来の建て替えを考えると、周辺環境にも配慮した上で現行規模以上の建て替えが可能となるように諸条件の緩和を希望する。</p> <p>その他</p> <p>○事務所併用住宅等の併用用途の建物は、比率により12m制限の緩和の検討をしてほしい。</p> <p>その他</p> <p>○説明会で「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を緩和する。」について、緩和の条件に接道要件、敷地規模があると聞いたが、敷地規模は500㎡程度にしてほしい。</p> <p>その他</p> <p>○大きな街道沿いの産業の振興に寄与する建物として、駐車場を広く取ると建物の高さが必要になり、12mでは階高が高い商業用途や商業用途と住居の複合施設だと3階までしか成り立たないので、緩和を検討してほしい。</p>	<p>高度地区の指定においては建築物の高さの制限をかけることと合わせて適用の除外、制限の緩和の規定を設けることとしています。</p> <p>これは既存の市街地に新たに建築物の制限をかけるため、高度地区が決定告示された時点で存在する建築物や建築等の工事を行っている建築物のうち、制限値を超える部分を有する建築物について将来の生活の継続への影響がないよう方策が必要であるから等の理由によります。また、一定の敷地規模以上の場合、建築物の高さの制限を緩和しますが、同時に、一定の空地を設ける、隣接敷地から一定距離を離す等周辺環境に配慮した配置を行うことにより市街地環境が向上する場合があります。</p> <p>また、「産業の振興等が図られ市街地環境の改善に資すると認められる建築物」の敷地につきましては、総合設計制度と同等の敷地面積が必要であると考えております。緩和の内容としては、第1種高度地区は第2種高度地区の制限値まで緩和いたします。</p> <p>なお、都市計画の図書に記載できない詳細な規定については、高度地区の趣旨に沿って運用基準を策定・公表し、厳格に運用してまいります。</p>	4人



都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（寒川町）

類型	意見の要旨	都市計画決定権者の見解	延べ人数
E	<p>（駆け込み対策について）</p> <p>賛成</p> <p>○制度適用時の駆け込み申請などに対する厳しい行政チェックをお願いします。</p>	<p>制限値等を上回る建築計画について、都市計画の決定告示前に対応することは法律上できませんが、都市計画の決定告示時に建築工事中の建築物については、工事の継続が認められない場合は適用の除外を解除できる規定を設けており、駆け込みに対し一定の抑止力があると考えております。</p>	1人
F	<p>（高度地区の運用について）</p> <p>その他</p> <p>○準工業地域、工業地域は用途に応じて高さ制限が異なるが、12mに制限される用途が住居系など曖昧なので明確にしてほしい。</p>	<p>都市計画の図書に記載できない詳細な規定については、高度地区の趣旨に沿って運用基準を策定・公表し、厳格に運用してまいります。</p>	1人



都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（寒川町）

類型	意見の要旨	都市計画決定権者の見解	延べ人数
G	<p>（用途地域の変更について） 反対 ○高さを10m又は12mに制限したいのであれば、特に宮山駅周辺地区は第一種低層住居専用地域に変更して10mに、寒川駅南口の近隣商業地域及び第一種住居地域は幹線道路沿線を除いて第二種低層住居専用地域に変更した上で12mに規定すべきと考える。</p>	<p>用途地域を変更するには、建ぺい率や容積率等の形態制限の他、建築物の用途制限もあるため、さまざまな条件を満たし、関係権利者を含む合意形成を図ることが必要になり、高度地区の指定を目的に用途地域の変更をするのは困難と考えております。</p> <p>なお、高度地区の制限値については、指定建ぺい率・容積率を充足できる高さになっているため、制限値との不整合はないと考えております。</p>	1人
H	<p>（他の計画との整合について） 反対 ○寒川町の防災計画との関連が不明であり、高齢者対策の具体的な指針が出されていない中で高度地区指定（案）制定は拙速な感がある。</p>	<p>高度地区の計画書において、防災上やむを得ない建築物、また、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定されている廊下、階段等については適用の除外としております。</p> <p>なお、高度地区につきましては、地域防災計画及び高齢者保健福祉計画の内容と齟齬はないと考えております。</p>	1人

都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（寒川町）

類型	意見の要旨	都市計画決定権者の見解	延べ人数
I	<p>(住環境・町の発展等について)</p> <p>賛成</p> <p>○高さ制限を緩やかにするか設けないことで、寒川町の人口が急激に増え続け町が発展するとは考えられない。私達は現在の寒川の住環境を保全し、より快適な住環境を作るべく継続的に努力することにより、住みやすい町となり、将来的に寒川町が発展するものと思う。</p> <p>賛成</p> <p>○今後の町の発展に必要なことは、住居環境を維持発展させることであり、今回の高度地区指定を導入することはこの観点に沿ったものであり、賛成。徒に経済的利益を追求した短期的考え方の開発では、恒久的な寒川の居住環境を損なうものであり、認めることができない。</p> <p>賛成</p> <p>○条例がないためにいくつかのマンションが建築・計画により大きな反対運動まで発展したケースがいくつもあり、都市計画の基本は近隣住民の住環境、犠牲にして進められてもならないよう、一貫した指針があるべきと思う。</p> <p>賛成</p> <p>○高度地区（案）に大賛成であり、住んで良かったと言えるような良好な街並み景観を確保するためにも、建築物の高さに関するルールづくりは絶対に必要なルール。</p> <p>賛成</p> <p>○高度地区の指定は住民にとって住環境や良好な景観確保のための必要最低限なものとする。</p> <p>その他</p> <p>○寒川町ではどのようなまちづくりをこれから進めていきたいのか、この都市計画からは何えず、都市計画を構築するのであれば、人口の増加を図りつつも良好な住環境の整備を進めていただきたいと考える。</p> <p>反対</p> <p>○住環境の向上とは景観だけでなく、利便性の向上もあり、交通網の整備や商業施設の誘致が考えられ、商業施設誘致が可能になるように、人口増加策としてマンション建設を認めて欲しい。</p> <p>反対</p> <p>○住環境の向上は、まちなみ景観を確保することで達成できず、東日本大震災でもはっきりした通り、住環境よりも生活環境の方が優先される。</p>	<p>人口減少社会が進展するなか、人口を維持、増加させることは、地方自治体にとって大きな課題となっております。しかしながら、単に宅地の供給をすることや、高い建物を建築可能とすることだけでは課題を解決することはできないため、町全体の魅力を高めていくことが肝要であると考えています。</p> <p>良好な住環境は当町の魅力の一つであり、概ね平坦な地形に低層な建築物が広がっている現在の環境を維持する必要があると考えております。一方、産業の集積も進んでおり、町の活力のためには産業の空洞化を防ぐ必要があります。建築物の高さのルールである高度地区の指定は、これらの課題を解決する手法の一つとして有効であると考えております。</p> <p>さらに、総合計画に位置付けている、「寒川駅周辺の生活中心拠点」、「新幹線新駅誘致地区周辺の都市未来拠点」、「さがみ縦貫道路寒川南IC周辺の産業集積拠点」の3つの拠点の整備を進めることにより、町全体の魅力が高まってくると考えております。</p> <p>また、生活環境の改善のために、町ではコミュニティバスの運行や買い物不便地の解消などに取り組んでおりますのでご理解願います。</p>	8人



都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（寒川町）

類型	意見の要旨	都市計画決定権者の見解	延べ人数
J	<p>（資産価値について）</p> <p>反対</p> <p>○各用途の土地利用を高さで低く抑えて規制する事は、土地の資産価値を、地区の未来、活性化を著しく下げる結果となり、これは町の権限乱用であり、活性化を下げるものとする。</p>	<p>地価を形成する要因は多岐に渡っており、土地の形状など個別の特性や、社会・経済情勢なども影響します。</p> <p>建築物の最高高さの制限が導入されることによって、自由に建物を建てられなくなると捉える方がいる一方、住環境がよくなるという方もいられます。よって、高度地区の指定により、町全体の土地の資産価値が著しく下がることはないと考えております。</p> <p>なお、現在までに県内の12市町において高度地区が指定されていますが、指定により全体の地価が上下したとの報告は受けておりません。</p>	1人
K	<p>（その他）</p> <p>反対</p> <p>○高度地区案は住居系の用途地域で高さを12m以下に制限してマンションの建築禁止し、同時にマンション居住環境を禁止し、否定し、また、差別化し行政がマンション居住住民と旧地主住民の方々との対立を増幅している。12mに制限する事は、どのように考えても明確な「まちなみ景観を確保する」に名を借りたマンション建築禁止条例で、誘導が正しくないと思う。</p>	<p>高度地区指定後も、用途地域の指定の建ぺい率及び容積率を充足したマンションの建設は可能となっておりますので、ご理解願います。</p>	1人



都市計画法に基づく手続き

