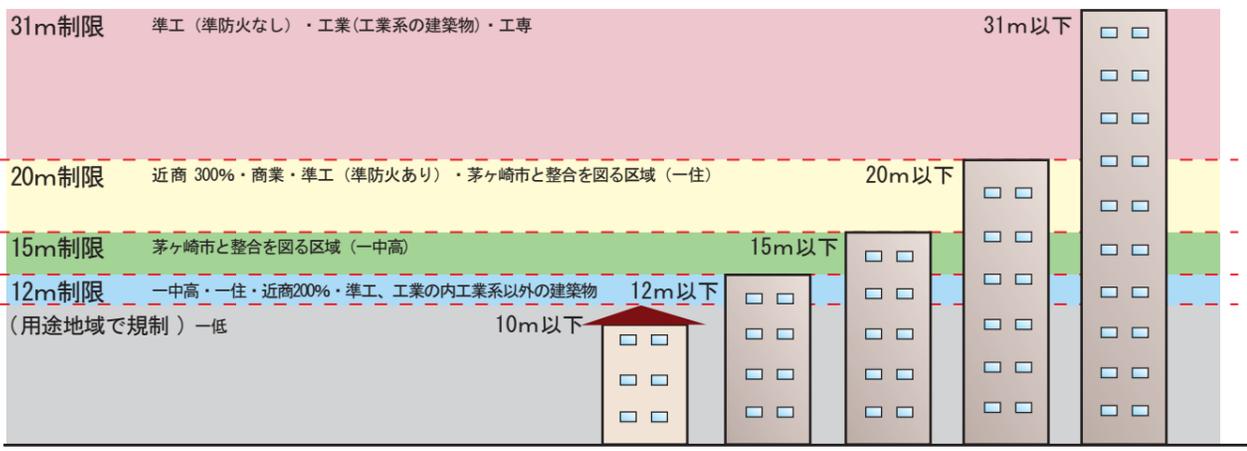




## 高度地区素案

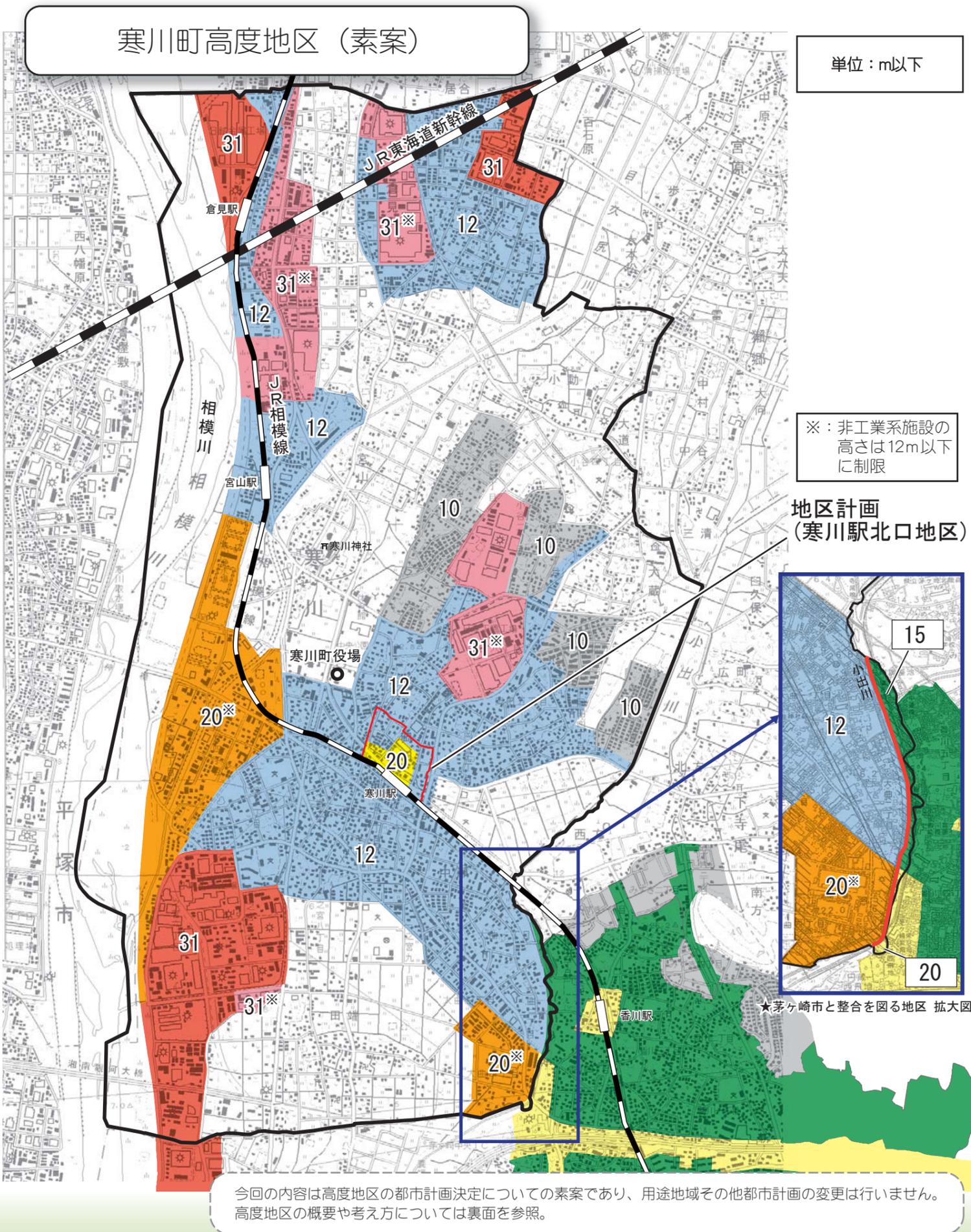
(1) 高さの最高限度の制限値  
 地域特性に応じた建築物の高さのルールの一貫性の必要性や地域の現状から、市街化区域全域へ高度地区指定が望ましいため、下表のように高度地区を指定する方向で検討しています。  
 茅ヶ崎市に隣接する一部の地区（小出川以東）では、茅ヶ崎市の制限値と整合を図ります。

用途地域名称 (略称)	面積 (ha)	高さの制限値の考え方	寒川町の基本制限 (m以下)		茅ヶ崎市と整合を図る地区 (m以下)
			基本制限	茅ヶ崎市と整合を図る地区	
第一種低層住居専用地域 (一低)	約66	現在の低層住宅地の住環境を保全する。(用途地域による制限)	10	—	—
第一種中高層住居専用地域 (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	15
第一種住居地域 (一住)	約231			20	20
近隣商業地域 (200)	約16	商業地として環境の保全を図りつつ、中心市街地の活性化と都市機能の集積に配慮した制限値とする。	20	—	—
近隣商業地域 (300)	約2.7			—	—
商業地域 (商業)	約2.3	—	—	—	—
準工業地域 (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※	—
準工業地域 (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		
工業地域 (工業)	約75	—	—	—	—
工業専用地域 (工専)	約103	工業地として、産業の活力に配慮した制限値とする。	31	—	—
合計	約698	※工業の事業環境の保全に配慮するため、非工業系施設の高さは、住宅地なみに抑制するものです。	—	—	—



(2) 高度地区の適用除外、制限の緩和  
 基本的には(1)の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方向で検討しています。

- ①適用の除外
- 地区計画等により高さ制限が定められている場合。
  - 制限値を超える既存建築物について高さの制限の範囲内の増築をおこなう場合。
  - 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。
  - 防災上、公益上必要な建物で町長が許可したもの。
- ②制限の緩和(高度地区指定以前から制限値を超えている等の建築物について。)
- 高さ制限値を超える既存建築物については、建替え等の際に町長の許可を受けることにより、既存の建築物の高さまで緩和します。



## 1. 高度地区の概要

### (1) 高度地区とは

高度地区とは、市街化区域内において住宅地や商業地、工業地の環境を維持し、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。



## 2. 高度地区の必要性

### (1) 背景は

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います。現在、建築物の高さに係るルールは、町内の一部だけにしか指定されていません。

↓そのために…

ルールのない地区では、トラブルが予想され、また、日照への悪影響が懸念されます。

↓そこで町では…

平成21年に高さの現況調査と高度地区の検討に着手し、また、アンケートを実施して町民の意向を確認してきました。なお、平成22年度には同一都市計画区域である茅ヶ崎市全域に高度地区が指定されました。

### (2) 現在の建築物の高さのルールは

- 第一種 低層住居専用地域では、用途地域で高さは10m以下に制限されています。
- 平成12年に寒川駅北口地区に地区計画を指定し、軒の高さを12~20mに制限しました。
- その他の地区では現在高さの制限がなく、中高層建築物による居住環境の悪化が懸念されます。

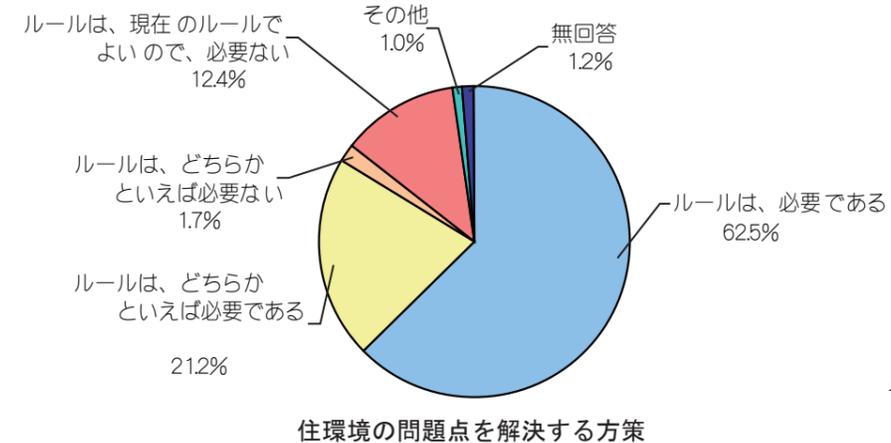
### (3) 町民の考え方は

#### ◆ 町民アンケートでは？

右の表のような方法で

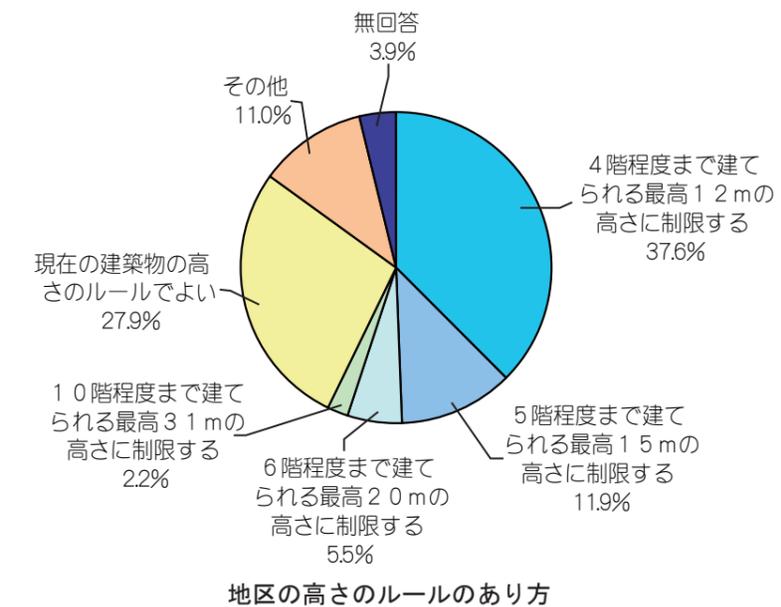
町民アンケート調査を実施しました。

調査対象者	2,000人
抽出方法	住民基本台帳より無作為抽出
調査方法	郵送による配付、郵送による回収
調査期間	2009年10月1日~10月20日
回収数	871通
回収率	43.6%



①高さ規制の導入について  
高さ規制の導入については、「ルールは必要である」という回答が過半数を占め、「どちらかといえば必要である」という回答と合わせると8割超が規制の導入に賛成という結果となりました。

②居住地区に導入すべき規制値について  
居住地区の周辺においては、「12m以下の高さ規制の導入を希望する」意見が最も多く、制限値が低いほど回答の割合が高い結果となりました。



## 3. 高さのルールの導入(高度地区の導入素案)の考え方

### 【基本的考え方】

2~3を踏まえ、より質の高いまちづくりの第一歩として、次の考え方にしたがって、建築物の高さのルールづくりを検討することとしました。

- 建築物の高さの問題は全町的な問題であることから、市街化区域全域にルールを設けることとする。
- 全般的に低層建築物の多い現状を重視した制限とする。
- 住宅系の用途地域については、低層建築物が主体の住環境を守るためのルールを設ける。
- 商業系の用途地域については、中心市街地の活性化に配慮しつつ、地域の実情に合わせたルールを設ける。
- 工業系の用途地域については、産業の活力と事業環境の保全に配慮したルールを設ける。