



高度地区素案について

寒川町 都市建設部都市計画課

1 建築物の高さに関する ルールを導入すること になった背景



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発生。
- ☞ 現在の建築物の高さに係るルールは、第一種低層住居専用地域と寒川駅北口地区のみ。

【主な課題】

- 日照等地域住環境の変化
- 整然としない街並み
- 急激な周辺環境の変化



3

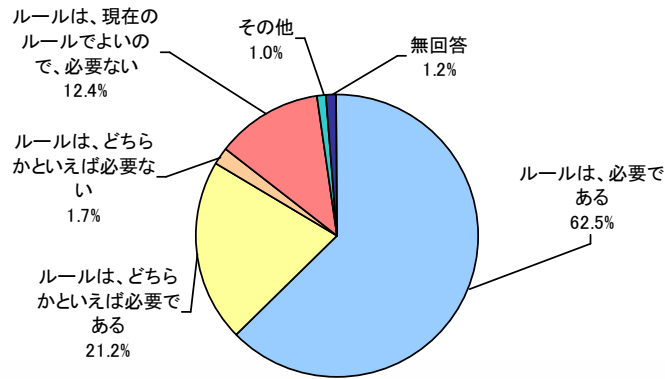
②町民の声は...

- ☞ 町内2000人にアンケート調査を実施
- ☞ 調査は2009年10月1日～10月20日
- ☞ 回収数871通、回収率43.6%



4

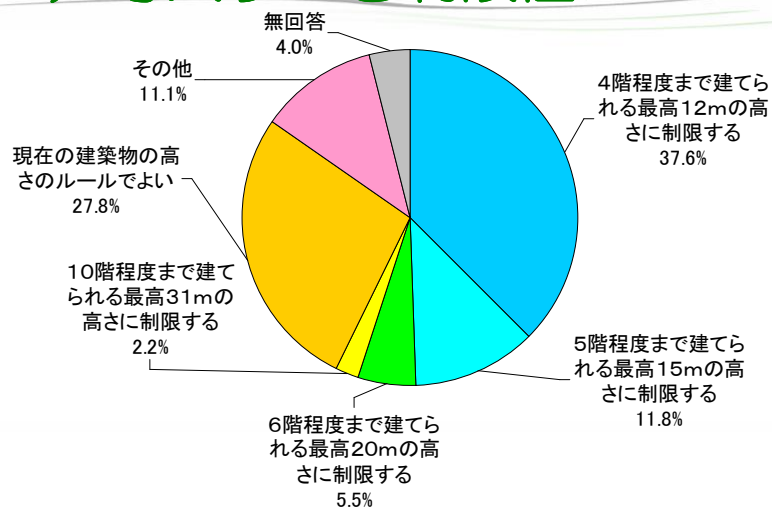
(1) 高さ規制の導入について



83.7%がルールを設けるべき、と回答

5

(2) 導入すべき制限値について



12m以下の制限...制限値が低いほど回答の割合が高い。

6



(3) アンケートからの 町民の声をまとめると...

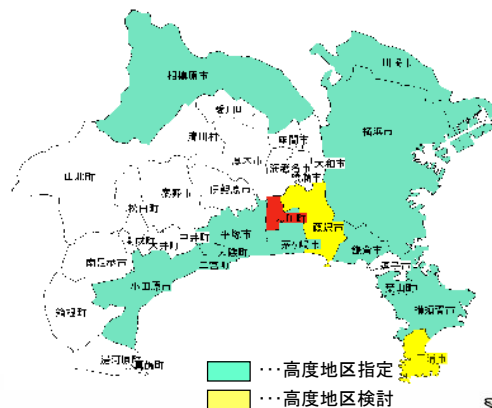
ルールの必要性

- 多くの町民が建築物の高さに関するルールを望んでいる。



③周辺市町での指定状況

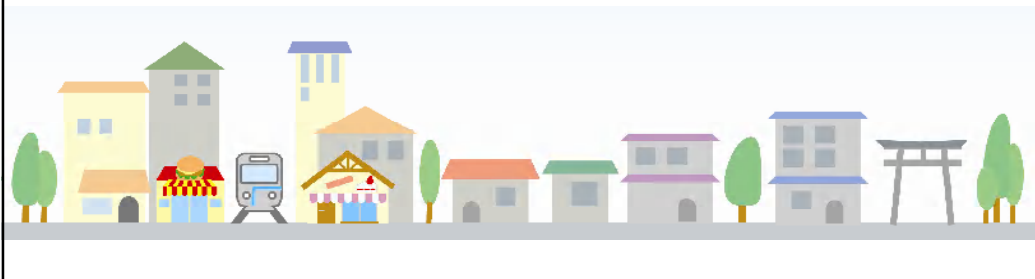
- 県内では11の都市に高度地区が指定
- 同一都市計画区域である茅ヶ崎市全域に高度地区が指定



(H23. 9末現在)



2 建築物の高さのルール の内容について ～高度地区の指定～



①なぜ高さのルールが必要なのか？



高さのルールがないと...

⇒街並みが整然とせず、
急激な環境の変化が懸念される





高さのルールがあると...

⇒地域特性に応じた一定の高さまでの
建築物で構成される街並みへ
誘導される



②高さのルール

=高度地区とはなにか？

用途地域では一低、二低以外には
高さのルールがない



この高さのルールのない地域
に、ルールを決める都市計画
の制度が**高度地区**



③本町での現在の高さのルール

は？

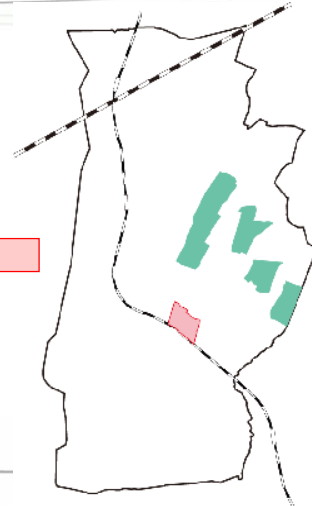
一低は用途地域で

= 10mの高さに制限

寒川町北口地区地区計画で

= 軒の高さを12~20mに制限

その他の地区では現在
高さの制限がありません



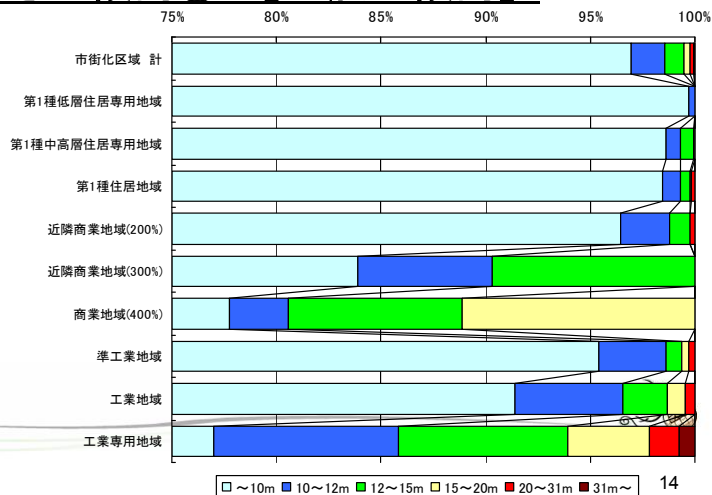
13

④現在の建物高さの状況は？

◇建築物の高さの傾向① 【全般的傾向】

●工業専用地域、
商業系用途地
域で15mを
超える建物の
比率が高い。

●その他の用途
地域において、
低層建築物の
割合が極めて
高い。



14

⑤高さのルール導入の基本的考え方

- 🍌 建築物の高さの問題は特定の区域の問題ではないため、市街化区域全域にルールを設ける。
- 🍌 全般的に低層建築物の多い現状を重視した制限とする。



15

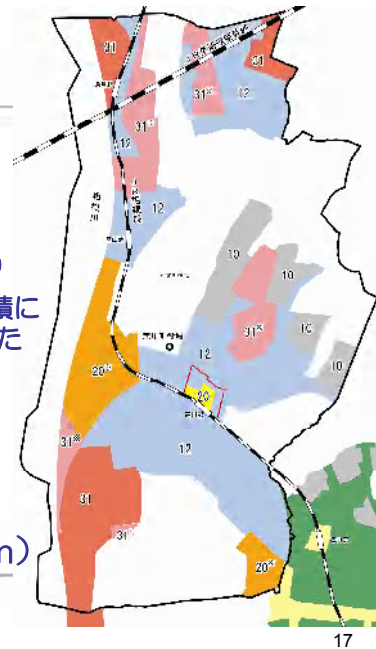
⑥高さのルール導入の基本的考え方

- 🍌 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

⑦このようなルール を考えています

制限内容別分布と特徴（素案）

- 住宅地は現在の住環境を保全する制限値
(一中高、一住、近商(容積200%)...12m)
- 商業地は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
(近商(容積300%)、商業...20m)
- 工業地は産業の活力に配慮した制限値
(準工(準防火指定)...20m
(準工(準防火指定なし)、工業、工専...31m)
→工専以外では、非工業系施設の高さは
住宅地並みの制限値12m



17

制限内容別分布と特徴（素案）つづき

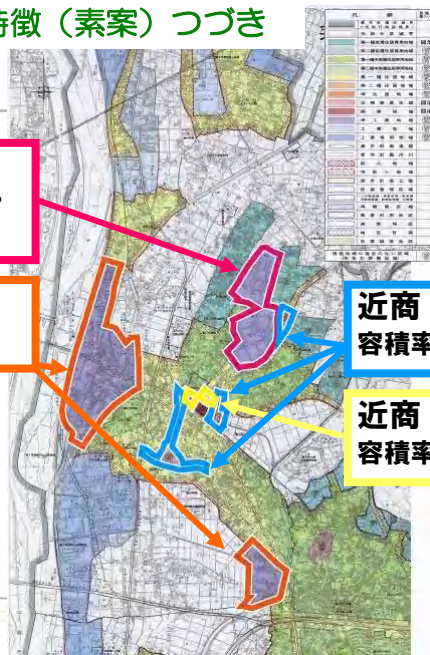


準工
準防火地域指定なし...
31m

準工
準防火地域...20m

近商
容積率200%...12m

近商
容積率300%...20m

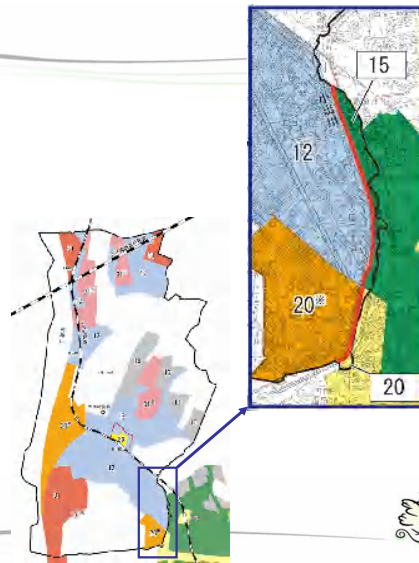


18

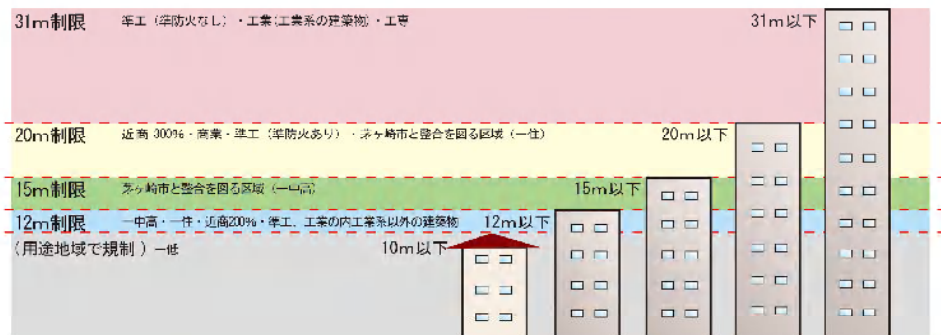


制限内容別分布と特徴（素案） つづき

- 茅ヶ崎市に隣接する一部の地区では…
- 茅ヶ崎市での制限値と整合を図った制限値
(第一種中高層住居専用地域で15m
第一種住居地域で20m)



⑦このようなルールを考えています 制限内容（素案）イメージ



⑦このようなルールを考えています

制限内容（素案）

用途地域名称（略称）	面積 (ha)	高さの制限値の考え方	家川町の基本制限 (m以下)	茅ヶ崎市と符合を図る地区 (m以下)
第一種低層住居専用地域（一低）	約88	現在の低層住居地の住環境を保全する。 (用途別による制限)	10	—
第一種中高層住居専用地域（一中高）	約92		12	15
第一種住居地域（一住）	約251	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。		20
近隣商業地域（200）	約15		20	—
近隣商業地域（300）	約27	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。		
商業地域（商業）	約23		20	—
準工業地域（準近火あり）	約110	準近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	
準工業地域（準近火なし）	約79	準近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	約108	工業地として、産業の活力に配慮した制限値とする。	31	
工業専用地域（二専）	約108		31	
合計	約698	※工業の事業環境の保全に配慮するため、準工業が既設の高さを、住宅地などに抑制する予定です。		

⑧適用の除外と制限の緩和

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、制限値を緩和するという事も規定する方向で検討しています。



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



23

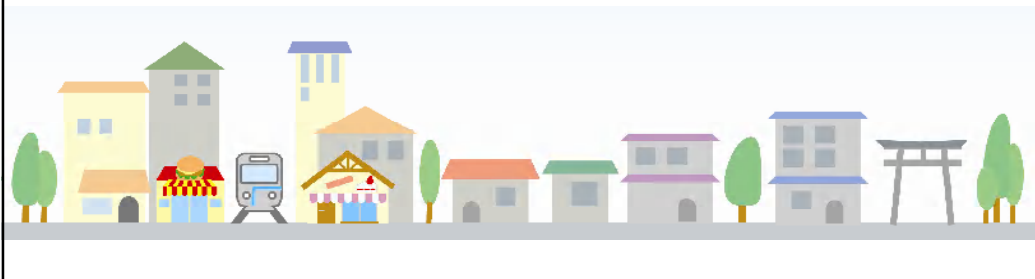
制限の緩和

- ❖ 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



24

3 建築物の高さのルール 検討スケジュール について



今後のスケジュールについて



現況調査
町民アンケート調査

特性整理

制限内容の
検討・調整

H
23
年度

素案のとりまとめ

パブリックコメント
(町民説明会)

都市計画原案作成

原案のとりまとめ

H
24
年

都市計画決定

運用

