

茅ヶ崎都市計画高度地区（寒川町決定）

運用基準

平成25年5月 策定

寒川町都市建設部都市計画課

目 次

第1章 総則

1 目的	1
2 用語の定義	1
3 「工業系建築物」と「その他建築物」の定義	2

第2章 高度地区適用の除外の運用方針

1 適用の除外 (1) の運用方針	3
2 適用の除外 (2) の運用方針	3
3 適用の除外 (3) の運用方針	3
4 適用の除外 (4) の運用方針	3
5 適用の除外 (5) の運用方針	3
6 違反建築物及び高度地区に適合した建築物の運用方針	4

第3章 高度地区適用の除外の許可基準

1 適用の除外 (2) 「工事中の建築物」の要件	5
2 適用の除外 (5) 「防災上、公益上やむを得ないもの等」の許可基準	5

第4章 高度地区制限の緩和の許可基準

1 制限値を超える既存建築物に係る許可基準	7
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の許可基準	8

第5章 適用の除外、制限の緩和に係る手続き

1 適用の除外、制限の緩和に係る手続き	10
2 適用の除外、制限の緩和に係る手続きの流れ	12

第1章 総 則

1. 目的

この高度地区運用基準(以下、「本書」という。)は、茅ヶ崎都市計画高度地区(寒川町決定。以下、「高度地区」という。)に関して、適正な運用を図るために必要な事項を定めるものである。

なお、高度地区は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 3 号に規定される地域地区の一つである。

2. 用語の定義

この基準で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

ア 法

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

イ 政令

建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）

ウ 区分所有法

建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）

エ 敷地

政令第 1 条第 1 項第 1 号による「1 の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地」

オ 建築物の高さ

政令第 2 条第 1 項第 6 号による「地盤面」からの高さ

カ 地盤面

政令第 2 条第 2 項による「地盤面」

キ 道路

法第 42 条の道路

ク 改築

建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建築すること。

ケ 建替え

区分所有法の規定に基づき、建築物を取り壊し、かつ、当該建築物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建築物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建築物を建築すること。

コ 大規模な修繕

法第 2 条第 1 項第 14 号に規定される大規模の修繕

サ 大規模な模様替

法第2条第1項第15号に規定される大規模の模様替

シ 用途変更

法第87条に規定される建築物の用途の変更

3. 「工業系建築物」と「その他建築物」の定義

高度地区計画書中の第3種及び第4種高度地区における「工業系建築物」と「その他建築物」の定義については、次のとおりである。

ア「工業系建築物」とは、次に示す用途で、かつ、それぞれの用途地域において建築可能なものとする。

- ・ 工場
- ・ 事務所
- ・ 倉庫
- ・ 駐車場

イ「その他建築物」とは、アに示す「工業系建築物」以外の建築物とする。なお、「その他建築物」と「工業系建築物」を併用するものは「その他建築物」とする。

第2章 高度地区適用の除外の運用方針

1. 適用の除外(1)の運用方針

都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づき都市計画決定した地区計画等の区域内で、地区整備計画に定めた建築物の高さの最高限度に適合しているものは高度地区による高さ規定を適用しないものとする。

なお、高度地区の制限値より高さを強化する場合、緩和する場合どちらも適用可能とする。

2. 適用の除外(2)の運用方針

高度地区の告示時点で既に建っている建築物と建築に着手している建築物のうち、制限値を超える部分がある建築物を「制限値を超える既存建築物」として、当該規定は適用しないものとする。

「制限値を超える既存建築物」である場合、当該建築物の存続とともに以降の適用の除外及び制限の緩和の取り扱いの対象とする。

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ない。

3. 適用の除外(3)の運用方針

制限値を超える既存建築物の、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」、「用途変更」については適用の除外とし、さらに、制限値の範囲内において行う「増築」も適用の除外とする。これらは、制限値を超える既存建築物の建築行為において、高度地区の主旨に反しないと解せられるものを認めるものである。

なお、「用途変更」については、建築物の外観形状変更を伴わないこと、「増築」については、制限値の範囲内において行うことに限定する。

4. 適用の除外(4)の運用方針

高度地区の主旨に反しない範囲の小規模なものとして、共同住宅等における福祉への対応を誘導する観点から制限値を超える部分も適用の除外の対象とする。具体的には「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」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の増築を許容する。

また、前記の廊下、階段、エレベーターの構造及び配置に関する基準は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令(平成18年政令第379号)第11条から第13条及び第18条から第21条までに定めるところによる。

5. 適用の除外(5)の運用方針

防災上、公益上やむを得ない建築物又は周辺の状況により市街地環境上支障ないものにつ

いて適用の除外と規定する。なお、「防災上、公益上やむを得ないと認められ、又は周辺の状態により市街地環境上支障ない」の許可基準は、別途規定する。基本的には、防災的観点及び公共の福祉の増進を図るうえで必要な建築物として、防災上の位置づけのある施設、国または地方公共団体が所有または維持管理する建築物、学校、病院の用に供する建築物を位置付ける。

なお、許可にあたっては、都市計画上の妥当性を判断する観点から、「寒川町都市計画審議会の同意」を得ることを条件とする。

6. 違反建築物及び高度地区に適合した建築物の運用方針

適用の除外(1)～(5)の規定に関わらず、法並びにこれに基づく命令及び条例の規定又はこの法の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物、又は、高度地区の制限に適合するに至った建築物については、適用の除外の対象外とする。

第3章 高度地区適用の除外の許可基準

1. 適用の除外(2)「工事中の建築物」の要件

高度地区に定める適用の除外のうち、工事中の建築物の要件については、次のとおりとする。

(1) 適用の除外(2)における工事中の建築物の要件

適用の除外(2)のうち「工事中の建築物」とは、次に定める要件のア～ウのすべてを満たしているものとする。

- ア 建築基準法第6条に基づく確認済証の交付を受けていること。
- イ 建築物本体の杭打ち又は根切り工事に着手していること。
- ウ 工事の着手から完成までの一連の工程及び期間を主な工種別に表示した書面(以下「施工計画書等」という。)により工事の工程及び継続性を確認できること。

(2) 適用の除外を解除することができる要件

告示の日に適用の除外(2)に適合した建築物にあっても、次の要件に該当する場合は適用の除外を解除することができるものとする。

- ア 工事の休止又は中断の期間(休止又は中断期間の合計は6ヶ月以内とする。)とその理由を記載した書面及び工事の休止及び中断の期間を含む変更施行計画書等の提出がないまま、連続して2ヶ月以上工事が中断していることが確認された場合。
- イ 施工計画書等に記載された着工から完成予定の期間の中間日において、工事の進捗が著しく遅れており、予定された期間内での完成が明らかに不可能と判断できる場合。
- ウ 告示の日から2年を経過した時点で、建築中に建築物の高さが基準となる高さの最高限度に達していない場合。
- エ 前3号について、文化財の保存のために工事を中断している場合や、事故又は災害のためにやむを得ず工事を中断し、その事情等を記した書面が提出されている場合は、継続的に工事が進められているものと見なすことができるものとする。

(3) 適用の除外を解除する場合の措置

前記(2)の要件に該当するものとして、適用の除外を解除する場合は、その旨を様式第1号により通知するものとする。

2. 適用の除外(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がないと認められる建築物」の許可基準

「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建築物」とは、次の建築物とする。

(1) 防災上やむを得ないと認められる建築物

寒川町地域防災計画により位置づけのある広域避難場所、その他津波避難タワー等防災

に特化した施設とする。

(2) 公益上やむをえないと認められる建築物

学校施設、官公庁施設又は医療施設で住民の福祉の増進のために必要なものであって、日照、通風の確保など周囲の居住環境に配慮がなされている次の施設とする。

ア 建築物の延べ床面積の過半を国または地方公共団体が、所有または維持管理（地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者による管理を含む）する建築物。

ただし、過半の算定には共用部分を含まないものとする。

イ 学校教育法第1条に規定される学校、又は、医療法第1条の5に規定される病院の用に供する建築物。

(3) 周辺の状況により市街地環境上支障ないと認められる建築物

制限値を超える既存建築物の屋上に太陽光発電を行うに必要な施設、蓄電池（太陽電池発電設備と連系するものに限る。）、太陽熱集熱設備を設置する場合で、次に掲げる基準にすべて適合する施設とする。

ア 冬至日の南中時において、その建築物の敷地外に太陽電池発電設備の日影となる部分を生じさせることのないもの。

イ 本町の冬至における南中時の太陽光の角度は 31° とする。

第4章 高度地区制限の緩和の許可基準

1. 制限値を超える既存建築物に係る許可基準

制限値を超える既存建築物の建替え等で、建築物の高さの最高限度を当該建築物の高さの範囲内で緩和するものは以下の周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして、次に掲げる基準を全て満たさなければならない。

- (1) 適用対象
- (2) 敷地の形状による制限
- (3) 建築物の形状による制限
- (4) 緑化による制限
- (5) 周辺環境への配慮

(1) 適用対象

制限値を超える既存建築物の適用対象は以下の通りとする。

ア 区分所有建築物のうち主たる用途が共同住宅の既存建築物

区分所有法に基づく「区分所有建築物」のうち、主たる用途が共同住宅の建築物(以下「区分所有既存建築物」という。)については、当該建築物に居住する区分所有者が、今後とも住み続けられる居住環境を維持するため、改築及び建替えを適用対象とする。

イ その他の既存建築物

区分所有既存建築物以外の「その他の既存建築物」については、改築を適用対象とする。

(2) 敷地の形状による制限

建築物の敷地は、この高度地区の適用の日(以下「基準日」という。)における制限値を超える既存建築物の敷地形状を基本とし、かつ、基準日の建築敷地から減となる部分が生じないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りではない。

(3) 建築物の形状による制限

制限値を超える部分の見付面積の合計が、原則として従前の既存建築物のものを超えないなど、周辺市街地への圧迫感や不調和等を増大させないこと。

(4) 緑化による制限

緑化面積については、周辺環境に配慮した緑を充実させるため、寒川町開発指導要綱で定める緑化面積を上回る面積を確保すること。

(5) 周辺環境への配慮

建築物の配置にあたっては、日照、通風の確保、圧迫感、形態意匠等、周辺環境への配慮を図ること。

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の許可基準

(1) 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

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とは、周囲の居住環境への配慮と市街地環境の整備改善を図りつつ、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を位置づける。

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の規定による制限の緩和許可申請を行う建築物（以下「計画建築物」という。）は、寒川町開発指導要綱の基準を満たすとともに、次のア及びイの条件を満たさなければならない。

ア 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域等の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

ただし、敷地が下表の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の敷地面積の規模規定を適用する。

用途地域	敷地面積の規模（㎡）
第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域、工業地域	2,000
近隣商業地域、商業地域	1,000

イ 前面道路の幅員及び接道

計画建築物の敷地は、8m以上の幅員を有する道路に、敷地の外周の7分の1以上接しなければならない。

(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建築物の基準

「市街地環境の整備改善に資する」等の観点から、次の各項目について、高度地区の規定に適合した建築物と計画建築物を比較し、総合的に判断して、計画建築物の方が明らかに優れた計画であること。

ア 空地とその位置、形態等

計画建築物の敷地内に設ける空地は、周辺市街地の環境及び土地利用現況、道路等都市施設の整備状況、敷地形状、当該建築計画などに応じて、市街地環境の整備改善に寄与する規模を確保するとともに、その位置及び形態の配慮するものとする。

イ 施設内の緑化

緑化面積については、寒川町開発指導要綱で定める緑化面積を上回る面積を確保するものとするとともに、周辺環境に配慮した緑を充実させるものとする。

ウ 周辺環境への配慮

計画建築物の配置にあたっては、隣地までの距離を大きくとる等日照、通風の確保、圧迫感、形態意匠等、周辺環境への配慮を図るものとする。

(3) 高さの最高限度を緩和する範囲

計画建築物の高さの最高限度の緩和については、「寒川町都市計画審議会」において、市街地環境の整備改善への貢献度を総合的に判断し、下表で示す高さを上限として、緩和する高さを決定する。

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

第5章 適用の除外、制限の緩和に係る手続き

1. 適用の除外、制限の緩和に係る手続き

(1) 予備相談の実施

適用の除外及び制限の緩和に係る申請を行う者（以下「事業主」という。）は、関連法令を含めて町都市計画課に計画概要書（様式第2号）を提出し予備相談をあらかじめ実施すること。このとき、寒川町開発指導要綱に基づく事前相談及び関係各課等との事前調整も行うものとする。

なお、適用の除外（1）については、地区計画の手続きの中で協議するものとする。

(2) 高度地区適用除外、制限の緩和事前相談書の提出

事業主は、前項の相談を行うことにより、当該建築計画が適用の除外、制限の緩和の基本的要件を満足することが確認できた後、高度地区適用の除外、制限の緩和事前相談書（様式第3号）に必要な図書を添付して、町都市計画課に提出すること。

なお、高度地区適用の除外、制限の緩和事前相談書の審査を完了するまでに、寒川町開発指導要綱に基づく関係各課等との事前調整により必要とされた手続きに関しては、全て済ませておくこと。

(3) 工事説明会の開催及び内容の報告

寒川町開発指導要綱7の「工事説明会等」に該当する場合は工事説明会を開催し、適用の除外、制限の緩和の内容を説明すること。また、説明会の内容について町都市計画課に報告すること。

(4) 高度地区適用除外、制限の緩和事前相談結果の通知

町長は、事前相談書が提出された場合、計画建築物の高さ緩和等について許可基準により審査しその結果を協議の申し出を行った事業主に通知する。

(5) 高度地区許可申請

事業主は、高度地区適用の除外、制限の緩和事前相談結果の通知受領後、適用の除外（5）及び制限の緩和を適用する場合は高度地区許可申請書（様式第4号）を町都市計画課に提出するものとする。なお、適用の除外（1）～（4）を適用する場合手続きは不要とする。

(6) 都市計画審議会の意見聴取

町長は、許可申請書を受理した場合、運用基準に基づく適正な審査を行い、都市計画

審議会において、許可申請書の内容を説明した上で、意見聴取を行うものとする。なお、当該事業が町開発指導要綱に該当する建築行為の場合は同要綱に係る事務手続きが完了した後に、都市計画審議会を開催する。

(6) 許可等の決定

町長は、都市計画審議会の意見を踏まえ、許可申請に対する許可又は不許可を決定するものとし、その結果を事業主へ許可通知書（様式第5号）又は許可しない旨の通知書（様式第6号）により通知するものとする。

(7) 変更手続き

事業主は、許可を受けた後に事業の内容を変更しようとする場合は、町都市計画課へ変更内容について事前に相談を行うこと。当該変更内容が許可を受けた緩和区分の許可要件等に係るものであると判断された場合には（変更）許可申請書を、許可要件等に係るものでないと判断された場合には軽微な変更報告書を町長に提出すること。

2. 適用の除外、制限の緩和に係る手続きの流れ

