

# 茅ヶ崎都市計画高度地区の解説

平成30年6月6日

茅ヶ崎市都市部都市計画課

## はじめに

本市では、良好な市街地環境の維持、保全を図るため、茅ヶ崎都市計画高度地区により建築物の高さの最高限度を定めております。

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す。

本書では、高度地区についての理解を深めていただくことを目的に、高度地区の制限内容などを解説しております。

## 目 次

はじめに

- |   |               |       |
|---|---------------|-------|
| 1 | 高度地区の制限内容について | ・・・ 1 |
| 2 | 適用の除外について     | ・・・ 3 |
| 3 | 制限の緩和について     | ・・・ 6 |

# 1 高度地区の制限内容について

高度地区による建築物の高さの制限内容は、次に示すとおりです。




本市では、高度地区の指定区域と用途地域にて建築物の高さの限度を定めている第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の区域をあわせ、市街化区域全域に建築物の高さの最高限度を規定しています。

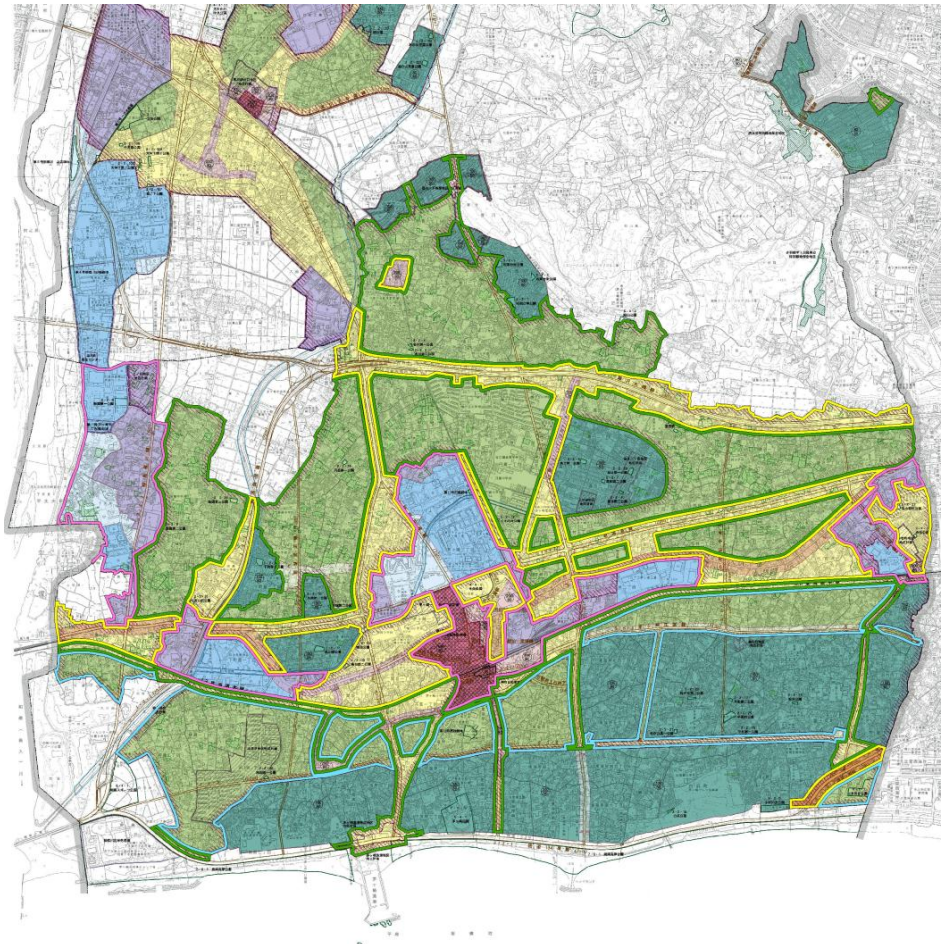
## 高度地区計画書抜粋

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 278 ha	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 697 ha	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 375 ha	建築物の高さの最高限度は、20メートルとする。	
第4種高度地区	約 311 ha	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工業系建築物※以外の建築物（以下「その他建築物」という。）は、20メートルとする。	
合計	約 1,661 ha		

※工業系建築物は、「工場」「事務所」「倉庫」です。

## (高度地区指定区域概要)

凡例	
<b>高度地区</b>	
	第1種高度地区 12m以下
	第2種高度地区 15m以下
	第3種高度地区 20m以下
	第4種高度地区 * 31m以下
* 準工業地域、工業地域内の工業系建築物以外の建築物については20m以下	



(高度地区の設定の考え方)

高度地区の設定の考え方は、次に示すとおりです。

- 建築物の高さの状況、用途地域指定の経緯等から JR 東海道本線の以南と以北でルールを区分する
- 住宅地は住環境を守るために適したルールを設ける
- 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たルールを設ける
- 工業地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
- 高度地区の種類ごとの対象地域、制限値等の設定の考え方は、次に示すとおり

種類	対象地域	制限値	制限値の設定理由
第1種高度地区	J R 東海道本線南側の第一種及び第二種中高層住居専用地域	12m	J R 東海道本線の南側地域は、用途地域にて建築物の高さの限度が 10m に規定される第一種及び第二種低層住居専用地域の指定面積が約 5 割と住宅に特化した土地利用構成となっている。 また、当該対象地域には、昭和 63 年 8 月に制限値 15m の高度地区が指定されており、低層住宅が主体の土地利用となっている。 これら地域の状況を勘案し、平成 22 年 4 月に制限値 12m を設定。
第2種高度地区	J R 東海道本線南側の第一種住居地域、近隣商業地域(容積率 200%)	15m	当該対象地域は、J R 東海道本線の南側では、主要道路沿道等へ分布しており、第1種高度地区よりも土地利用の幅が広いことを勘案し、平成 22 年 4 月に制限値 15m を設定。
	J R 東海道本線北側の第一種及び第二種中高層住居専用地域		当該対象地域は、高層建築物の立地などの土地利用状況を勘案し、平成 16 年 7 月に制限値 15m を設定。
第3種高度地区	J R 東海道本線南側の準住居地域	20m	当該対象地域は、J R 東海道本線南側であるが、県道戸塚茅ヶ崎線沿道のみであることから、第2種高度地区よりも土地利用の幅が広いことを勘案し、平成 22 年 4 月に制限値 20m を設定。 なお、20m の制限値は、法第 56 条において住居系用途地域における隣地斜線の、起点の高さとして用いられていることから採用。
	J R 東海道本線北側の第一種及び第二種住居地域、近隣商業地域(容積率 200%)		当該対象地域は、主要道路沿道等へ分布している状況から、第2種高度地区よりも土地利用の幅が広いことを勘案し、平成 22 年 4 月に制限値 20m を設定。
第4種高度地区	近隣商業地域(容積率 300%)、商業地域、工業専用地域	31m	当該対象地域は、商工業の事業環境を考慮して、平成 22 年 4 月に最も高い制限値 31m を設定。 なお、31m の制限値は、法 56 条において商業系用途地域における隣地斜線の起点の高さとして用いられていることから採用。
	準工業地域、工業地域	工業系建築物 31m その他建築物 20m	当該対象地域は、制限値を建築物の用途で区分しており、「工業系建築物(工場、事務所、倉庫)」に関しては、工業事業環境を考慮し、制限値 31m を設定。 一方、当該対象地域には、住宅等の立地も可能であることから、「その他建築物」の区分を設けて第3種高度地区と同じ制限値 20m を設定。

## 2 適用の除外について

高度地区による建築物の高さの制限について、「適用をしない場合」は以下のとおりです。

### 高度地区計画書抜粋

- (1) 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）第12条の4に規定する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場合。

#### <解説>

都市計画の手法の一つである地区計画等の地区整備計画に適合しているものについては、高度地区による建築物の高さの制限を適用しないこととします。

地区計画等は、地区の特性を踏まえ、まちの将来像に向け、関連主体の同意の上で都市計画に位置付けているものであるため、高度地区の理念は担保されているという考え方です。

そのため、制限値に関する条件は設けておらず、高度地区の制限値よりも厳しくする場合、緩くする場合の双方とも適用されます。

### 高度地区計画書抜粋

- (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。ただし、当該規定に相当する従前の規定に違反している場合、又は、当該規定に適合するに至った場合については除く。

#### <解説>

高度地区による建築物の高さの制限が適用された時点（高度地区の変更告示の時点）で、既に建っている建築物及び建築に着手している建築物は、制限値を超える建築物の部分がある建築物（以下「制限値を超える既存建築物」という。）については、高度地区による制限を適用しないものとします。

制限値を超える既存建築物は、当該建築物の存続はもちろんのこと、後述の適用の除外（3）、同（4）及び制限の緩和（2）の取り扱いの対象となります。

この規定の「制限値を超える既存建築物」の判断については、当該建築物の「確認済証（添付されている図書を含む）」や必要に応じて当該建築物の位置及び高さ等がわかる資料（書式は任意、相談者が作成）等をもとに、「制限値を超える既存建築物」か否かを判断します。また、適用の除外の対象とならない「従前の高度地区の規定に違反している建築物」、又は、「一度でも高度地区に適合するに至った建築物」の判断についても同様とします。

なお、2回目の建替えの際に、「制限値を超える既存建築物」の要件がある場合においては、高度地区の制限値以下にできる限り誘導していく観点から、1回目の建替えにおける建築物の高さを超えない範囲で許可するものとします。

## 高度地区計画書抜粋

(3) 前号に該当する建築物（以下「制限値を超える既存建築物」という。）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、又は上記の制限の範囲内において増築を行う場合。ただし、当該規定に相当する従前の規定に違反している場合、又は、当該規定に適合するに至った場合については除く。

### <解説>

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」も適用の除外とします。

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、個別建築物の存続、機能の維持が図りやすいようにするとともに、都市としても既存のストックが良好な状況で保たれることで防災、防犯等の機能が維持されることを期待するものです。

なお、「用途変更」については、建築物の形状変更を伴わないこと、また、制限値を超える既存建築物の「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しています。

## 高度地区計画書抜粋

(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号に規定する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。

### <解説>

個別建築物の存続、機能の維持改善が図りやすいようにするものです。築年数の長い共同住宅等における福祉への対応を誘導する観点から、エレベーター等の増築に対応させるべく位置付けたものです。適用の除外の対象は、高度地区の主旨に反しない範囲の小規模なものとして、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になります。

なお、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ります。

## 高度地区計画書抜粋

(5) 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もので、市長が都市計画上支障がないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可した場合。

### <解説>

公益上やむを得ない建築物及び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するものです。なお、「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」ものとは、公共の福祉の増進を図るうえで必要な建築物で、国または地方公共団体が所有または維持管理する学校、病院の用に供する建築物等になります。

なお、許可にあたっては、建築物用途についての判断を要することから、建築の専門的見地として「建築審査会の同意」を得ることを条件とします。

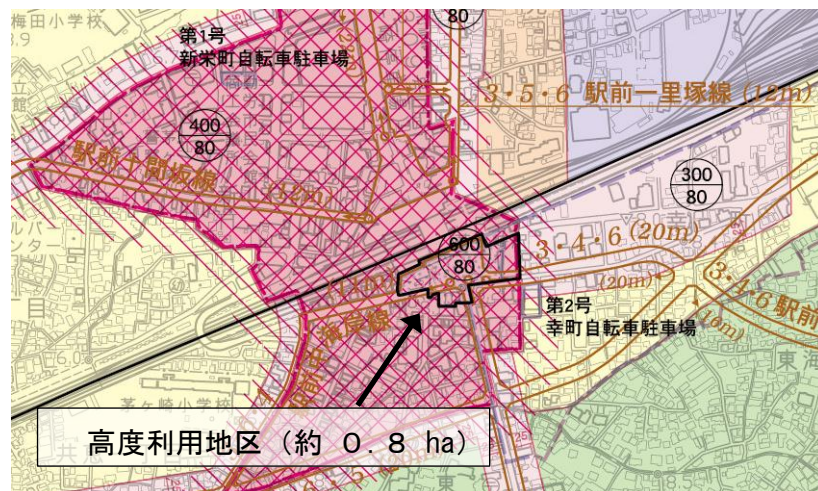
## 高度地区計画書抜粋

(6) 都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内に建築する場合。

### <解説>

高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために都市計画法で定める地区です。本市においては、茅ヶ崎駅南口駅前の約0.8haを高度利用地区に指定しており、その指定目的と高度地区による制限の整合を図るためにこの規定を設けています。

### (高度利用地区指定区域)





### 3 制限の緩和について

高度地区による建築物の高さの制限について、「制限を緩和する場合」及びその場合の「制限値」は、以下のとおりです。

#### 高度地区計画書抜粋

(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項（各条各項の許可にあつては、容積率の限度を超えるものとするができるものに限る。）の許可を受けた場合、又はマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条第1項の許可を受けた場合、その他これらに準じるものとして市長が都市計画上支障がないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可した場合については、建築物の高さの最高限度を高度地区の種別に応じて下表を上限とし制限を緩和する。

種類	建築物の高さ
第1種高度地区	15メートル
第2種高度地区	20メートル
第3種高度地区	31メートル
第4種高度地区	45メートル（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、31メートルとする。）

#### <解説>

良好な市街地環境の整備改善等に寄与すると認められる建築計画に対して、建築物の高さの最高限度規制の緩和を規定しております。

例えば、建築物が密集している地域で一定規模以上の建築物を建築する際に、高度地区の制限を満たすものの基準建ぺい率の上限までを使い切った建築計画よりも、高度地区の制限値は一定レベルまで上回るが、空地の確保等で周辺の市街地環境の改善等がされる建築計画の方が望ましい場合を想定しています。緩和される制限値については、周辺建築物の高さとのバランスを考慮して、種類ごとに制限値をそれぞれ1ランクずつ上の制限値に設定しています。

制限の緩和の対象となるのは、次の①～⑦に示すものです。

- ① 法第59条の2第1項の許可（総合設計制度）を受けた建築物のうち容積率の限度を超えるものに限る。
- ② 法第86条第3項の許可（一団地許可）を受けた建築物のうち容積率の限度を超えるものに限る。
- ③ 法第86条第4項の許可（連担建築物設計制度の許可）を受けた建築物のうち容積率の限度を超えるものに限る。
- ④ 法第86条の2第2項の許可（一団地許可を受け区域内への建築物の新築許可）を受けた建築物のうち容積率の限度を超えるものに限る。

- ⑤ 法第86条の2第3項の許可（連担建築物設計制度の許可を受けた区域内への建築物の新築許可）を受けた建築物のうち容積率の限度を超えるものに限る。
- ⑥ マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の許可（マンション建替え型総合設計制度）を受けた建築物。
- ⑦ その他これに準じるものとして市長が都市計画上支障がないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可した建築物。

⑦の審査基準は、「茅ヶ崎都市計画高度地区の審査基準」に明示しています。

なお、許可にあたっては、総合設計制度についての判断を要することから、建築の専門的見地として「建築審査会の同意」を得ることを条件とします。

## 高度地区計画書抜粋

(2) 制限値を超える既存建築物の建替え、改築で、周辺の市街地環境の維持に支障がないものとして市長が都市計画上支障がないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可した場合については、建築物の高さの最高限度は、現在の当該制限値を超える既存建築物の高さを上限とし制限を緩和する。

### <解説>

高度地区による建築物の高さの制限が適用にあたり、適用の除外（2）に該当する「制限値を超える既存建築物」は、相当数発生しています。現在の建築物に安心して住み続け、将来世代に引き継ぐために、既存建築物に係る財産権に対しての適正な保全について配慮することが必要不可欠であるため、この規定では、適用の除外（3）（4）に位置づけた建築行為に加えて、建替えにあたっての制限の緩和を定めています。

一方では、市街地環境、土地利用の公平性という観点から、建替え、改築を重ねる毎に少しでも高度地区の制限に近づいていく方向での誘導が必要とされます。そのため、2回目以降の建替えの際には、高度地区の制限値以下にできる限り誘導していく観点から、前回の建替えにおける建築物の高さを超えない範囲で許可するものとします。

なお、許可にあたっては、建替え等における建築物の形態制限についての判断を要することから、建築の専門的見地として「建築審査会の同意」を得ることを条件とします。