

令和7年度第1回茅ヶ崎市都市計画審議会

議題(6) 資料6—1

茅ヶ崎都市計画高度地区の変更の案について

(付議 R7—6号)

議案書

書類綴じ込み順

新旧対照表

理由書

計画書

付議書

7 茅都計第 4 2 号
令和 7 年 6 月 2 0 日

茅ヶ崎市都市計画審議会
会長 中村 英夫 様

茅ヶ崎市長 佐藤 光

茅ヶ崎都市計画高度地区の変更について（付議）

このことについて、次のとおり変更したいので、都市計画法第 2 1 条第 2 項において
準用する同法第 1 9 条第 1 項の規定により付議します。

- 1 付議する議案
茅ヶ崎都市計画高度地区の変更
- 2 添付書類
別紙のとおり

〔 事務担当 都市部都市計画課計画担当
電 話 0467-81-7180 （直通） 〕

茅ヶ崎都市計画高度地区の変更（茅ヶ崎市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

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		
		1. 適用の除外 次の各号のいずれかに該当する場合については、上記の制限を適用しない。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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、あらかじめ建築審議会の同意を得て許可した場合。 (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。	

	2. 制限の緩和 次の各号に掲げる場合の建築物の高さの最高限度は、当該各号に定めるとおりとする。 (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。 <table><tr><th>種類</th><th>建築物の高さ</th></tr><tr><td>第1種高度地区</td><td>15メートル</td></tr><tr><td>第2種高度地区</td><td>20メートル</td></tr><tr><td>第3種高度地区</td><td>31メートル</td></tr><tr><td>第4種高度地区</td><td>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。）</td></tr></table> (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。	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。）	
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。）											

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

本市では、令和２年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため区域区分を変更し、これに伴い高度地区を変更するものです。

甘沼地区については、第２種高度地区の指定及び廃止をするものです。

中海岸三丁目地区については、高度地区を廃止するものです。

茅ヶ崎都市計画高度地区の変更・新旧対照表（茅ヶ崎市）

種類	面積		建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
	新	旧		
第1種高度地区	約 278 ha	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	約 697 ha	建築物の高さの最高限度は、15 メートルとする。	△約 0.03 ha
第3種高度地区	約 375 ha	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	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	約 1,661 ha		
			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、上記の制限を適用しない。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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、あらかじめ建築審議会の同意を得て許可した場合。 (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。	

		2. 制限の緩和 次の各号に掲げる場合の建築物の高さの最高限度は、当該各号に定めるとおりとする。 (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。 <table><tr><th>種類</th><th>建築物の高さ</th></tr><tr><td>第1種高度地区</td><td>15メートル</td></tr><tr><td>第2種高度地区</td><td>20メートル</td></tr><tr><td>第3種高度地区</td><td>31メートル</td></tr><tr><td>第4種高度地区</td><td>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。）</td></tr></table> (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。	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。）	
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。）												

「位置及び区域は計画図表示のとおり」