

土地利用に関する基本計画のアクションプラン

- 地域特性を踏まえた適正な高さの建築物の誘導 -

平成 20 年(2008年)3月

横 須 賀 市

目 次

1．本市の特徴的な土地利用	1
（1）まちなみの現状	1
（2）美しい自然景観を持つ西地区	1
2．適正な高さの創出	2
（1）高度地区による建築物の高さ	2
（2）高度地区の建築物の高さ制限の適用緩和、適用除外	2
3．高度地区内における高さ制限の課題	3
（1）異なる高さ制限を有する区域境における問題点	3
（2）高度地区内で現に低層住居が建ち並んでいる区域について	3
（3）美しい海岸線沿いの高さ	3
（4）高さの影響が顕著に現れる地域	4
4．課題解決に対する考え方	5
（1）建築物の高さを制約することについて	5
（2）本市が目指すまちなみ形成	5
（3）課題への対応	5
5．アクションプランの方向性	6
（1）一般市街地	6
（2）西地域の海岸線	6
6．アクションプラン実施スケジュール	7

資料編

資料1 高度地区等による建築物の高さ制限の現状	8
資料2 高度地区等の高さ制限の比較図	9
資料3 高度地区等の高さ制限の比較図（適用緩和等）	10
資料4 高度地区等の高さ制限の比較図（地区境界部の適用緩和）	11
資料5 高度地区の高さ制限の図（地区内の適用緩和）	12
資料6 海岸線における建築物の高さ比較イメージ図	13
資料7 海岸線における建築物の高さイメージ図	14

はじめに

本市は、土地利用上のさまざまな問題に対応するため、土地利用調整関連条例を制定することにより、積極的な土地利用の規制や誘導を行ってきました。

平成 19 年 2 月には、「土地利用に関する基本計画」(以下「土地利用基本計画」)を策定し、一連の土地利用調整関連条例の実効性を確保し、土地利用を適正に調整するための拠り所として、土地利用上の課題の解決などに向けた施策の方向性を将来求められる土地利用のあり方を示しました。

この土地利用基本計画は、まちづくりの基本を成す都市計画マスタープランを補完し、また、同プランの領域外の土地利用の調整を行うものと位置づけています。

土地利用基本計画には、現在本市が抱え、将来生じる可能性が高い 10 項目 31 課題が掲げられています。これらの課題のうち、すでに条例等に対応策が盛り込まれているものもありますが、残された課題にも着実に対応していく必要があります。

その中で、早急な対応が必要と考えられる「地域特性を踏まえた適正な高さの建築物の誘導」について、今回、まず取り組むこととし、アクションプランを策定するものです。

1. 本市の特徴的な土地利用

(1) まちなみの現状

本市のこれまでの発展の中で、中心市街地には中高層建築物が数多く建築され、再開発事業や埋立事業により形成された新しい街にも高層の建築物が立ち並んでいます。

現在も、中高層建築物の建築は増え続けており、特に、経済の活性化や定住人口の増加を図る観点から、また、密集市街地の防災空間の創出が望まれる地域などにおいて、生活環境に対する質を低減させず、総合設計制度、地区計画制度等の適正な運用により、積極的な都市空間の活用を図っているところです。

しかし、一般市街地においては、戦前から大きな変化のない旧市街地や大規模に開発された丘陵部において、低層住宅が主であるため、市内全建築物の96パーセントが2階建てまでの建築物で占められています。

また、低層住居専用地域以外の住居系用途地域、準工業地域、近隣商業地域においても、5階建て以下の建築物がほとんどを占める中低層住宅地となっています。

(2) 美しい自然景観を持つ西地区

東京湾側に広がる市街地と比べ、富士山を望み、夕陽が沈む相模湾側の西地区は、鉄道が整備されていないことから、住宅地の開発が遅れ、美しい海岸線沿いに自然景観が残されてきました。しかし近年、保養所やリゾート的开发により大きな高層集合住宅が建設されるようになり、自然景観の様相が変わりつつあります。

2. 適正な高さの創出

本市では、良好な市街地環境の維持、形成を図るため、用途地域による建築物の高さ制限、日影規制のほかに、都市計画法に基づく「高度地区」の指定、「斜面地建築物の構造の制限に関する条例」を定め、建築物の高さ、階数を制限し、良好な市街地環境の維持・形成等に対応しているところです。

(1) 高度地区による建築物の高さ

高度地区の指定は、各用途地域の特性を踏まえ、3種類の高さ制限をしているものです。

【資料1 高度地区等による建築物の高さ制限の現状 参照】

3種類の高度地区が隣り合わせた場合に、低層から中層への段階的な高さ制限となっており、秩序ある良好な景観を形成することができます。

例えば、第1種低層住居専用地域では、建築物の最高高さが10mに制限されていますが、この地域に接する第1種高度地区（第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準工業地域（準防火地域））は、建築物の高さを15mに制限し、段階的な、影響の少ない高さにすることが可能となっています。

【資料2 高度地区等の高さ制限比較図 参照】

(2) 高度地区の建築物の高さ制限の適用緩和、適用除外

高度地区には、建築物の高さの制限を緩和する制度があります。建築物の計画について、市長が建築審査会の意見を聴いた上で、市街地環境の整備改善に資すると認める場合に、第1、2種高度地区では、その高さの限度の1.5倍の範囲内で、建築物の高さが可能となります。第3種高度地区では、都市計画上支障ないと認める範囲内となります。

この制度を利用した建物と高度地区の制限内にある建築物を第1種高度地区から第3種高度地区まで建築物の高さについて、順に並べると、秩序立った建築物の高さとなります。

しかし、高度地区の制限高さの適用除外として、建築基準法に定める総合設計制度により許可を受けた建築物、都市計画法により地区計画が定められた地区等は、最高限度の適用はありません。（「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例」で認められる範囲のものとなります。）

【資料3 高度地区等の高さ制限の比較図（適用緩和等）参照】

3. 高度地区内における高さ制限の課題

(1) 異なる高さ制限を有する区域境における問題点

高さ制限の適用緩和基準に基づいて建築計画を立てようとしている場所が、その場所より低い高さ制限をしている地区に隣接している場合には、周辺環境に大きな影響を与えることになります。

例えば、第1種低層住居専用地域などの低層な住宅地に接した第1種高度地区において、高さ制限の適用緩和基準に基づいた計画を行った場合、建築物の高さが22.5mまで可能となるため、2階建ての建物に近接して7階建てないし8階建ての建築物が建築されることとなります。

このことは、建築物の高さの整序という視点から見れば、現実として周辺の建物から突出したものとなり、都市の景観、街並みの形成にとって不釣り合いな建物であり、秩序ある良好な景観形成とはいえません。

【資料4 高度地区等の高さ制限の比較図（地区境界部の適用緩和）参照】

(2) 高度地区内で現に低層住居が建ち並んでいる区域について

本市の多くの地域は、公共交通の駅等、地域の核となるような商業系の市街地を除き、中低層住居系の建築物で構成されています。こうした地域内で、駐車場や工場跡地などの広大な土地で、高度地区の適用緩和を受けた集合住宅が計画されると、周辺に与える影響は、建物の高さによって起きる電波障害、プライバシーだけでなく、付属した駐車施設からの交通問題等も生じる可能性が高く、周辺住民との紛争へと発展することも考えられます。

また、こうした建物は、周辺から突出した建物となり、(3)と同様に、景観やまちなみ形成など敷地周辺と調和したものではありません。

【資料5 高度地区の適用緩和の図（地区内の適用緩和）参照】

(3) 美しい海岸線沿いの高さ

本市の西地域の海岸線沿いなどは、特徴のある美しい景観を有しており、高度地区の建築物の高さ制限の緩和により、一律な基準のもとによってできた建築物が周辺環境から突出したものとなります。このことは、良好な景観が損なわれることにつながります。

【資料6 海岸線における建築物の高さ比較イメージ図（現在）参照】

(4) 高さの影響が顕著に現れる地域

下記の地域が、高度地区に隣接しており、その隣接した高度地区内において適用緩和により中高層建築物が建築される場合には、下記の地域に与える影響が大きくなる状況にあります。

市街化調整区域内

当該地域に圧迫感を与え、耕作農地への日照被害を及ぼすおそれがあります。

第1種・第2種低層住居専用地域内

当該地域に圧迫感を与え、都市景観の面で環境的不調和を及ぼすおそれがあります。

また、低層住居専用地域以外の住居系用途地域、準工業地域、近隣商業地域などの高度地区内においても、法に定められた高さ制限いっぱいに近い建物が建っている訳でなく、実態としては低層住居が建ち並んでいるという状況があり、許容される高さとの間に乖離があるため、適用緩和により中高層建築物が建築される場合には、周辺に与える影響が大きくなります。

高度地区内

当該建築物周辺に形成されている低層住居環境に、圧迫感や都市景観の面で環境的不調和を及ぼすおそれがあります。

4. 課題解決に対する考え方

(1) 建築物の高さを制約することについて

住居系の地域において、建築物の高さを制限することにより、「低層住宅が密集している地域」や「低層住宅だけの第1、2種低層住居専用地域と第1種高度地区の境」に、新たに中高層建築物が建築される場合においては、周辺に与える日照、通風等、生活環境に対する影響を軽減できます。

また、特徴のある区域において、エリアを限定し、一定の高さを建築物の制限として課すことにより、都市として、秩序、統一感が保たれ、雑然としたものでなく、調和のとれた都市景観が形成されます。

望ましい高さ制限は、まちなみにゆとりを与え、良好なまちなみの形成を図ることができます。

(2) 本市が目指すまちなみ形成

市街地の公共空間としてのまちなみを、豊かで美しいものにし、更にその価値を高めるためには、土地利用、民間建物のデザイン、形態などについての整備の方針または基準を示さなければなりません。

それらの方針や基準に基づいた建築物などが建築されることの積み重ねにより、本市特有のまちなみの形成がなされるものであるため、地区計画、高度地区、風致地区などの都市計画、適正な土地利用の調整に関する条例の土地利用協定などの活用により、海と緑を生かしたまちづくりができることとなります。

(3) 課題への対応

高度地区内の低層住宅が密集しているところでは、建築基準法の建築協定、都市計画法の地区計画、また、本市の適正な土地利用の調整に関する条例の土地利用協定などにより、住民相互の意思に基づき、これらの法令を活用することによって良好な住宅環境を維持することが可能です。しかし、第1、2種低層住居専用地域と高度地区との境では、地域の制限が異なるために、日照、圧迫感などによる紛争がおきる可能性が大きく、また、低層住宅地域の生活環境に影響を及ぼします。したがって、この区域については、ある程度の制限を加えることが必要であると考えます。

一方、一律の規制でなく地域的な特徴を有する地区において、とりわけ、自然海岸を多く有する相模湾側の西地区は、既存建物の多くが2階建てであり、山から海へのなだらかな斜面に違和感無く市街地が形成されています。しかし、近年、高層集合住宅や高齢化社会を反映し、大規模な老人福祉施設も建設されています。既存の良好な景観の保全と新たな景観との調和を図っていく必要があります。

5. アクションプランの方向性

(1) 一般市街地

良好な低層住宅地が形成されている第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域に隣接する高度地区においては、その地域の状況を踏まえた適正な高さの誘導を行うため、現在の建築基準法に準拠した緩和認定制度に加え、新たな実効性のある指導システムを構築し、維持可能な秩序ある都市の形成を推進します。

具体的には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域に接する高度地区の境において、高度地区の高さ細分化を視野に、その地域ごとの特性、状況を考慮し、適用緩和基準に付加条件を加える等、地域に応じた建築物の高さ規制に、きめ細かな指導、整序を行います。

また、本市の地形の大半は、起伏の多い丘陵、山地であり、また、商業系の用途地域においても、中低層住居により構成されているところもあります。こうした個々の地域の状況に応じたきめ細かな高さの誘導も必要なので、市民生活と地域環境等の実態を考慮した適正な誘導を行うため、一律的な基準とは別に広い観点から総合的な指導のあり方を確定していきます。

具体的には、高度地区内において現に良好な住環境を形成している低層住居が建ち並んでいる地域は、高度地区の適用緩和を認めない場所を設定することなど高度地区の見直しも視野にいれ、検討を行います。

(2) 西地域の海岸線

西地域の海岸線沿いは、特徴のある美しい景観を有しており、特に国道を境に海側では、高度地区内の建築物高さ制限において、突出した建築物が出現しないように、地域の状況に応じて高さの緩和を認めないことや認める範囲を制限することで、良好な景観の維持・保全を図っていきます。

【資料7 海岸線における建築物の高さイメージ図 参照】

具体的には、西地区（秋谷、芦名、佐島）の高度地区が指定されている地域において、自然景観、市街地の形成の状況、既存高層建築物の位置など地域の特性を調査します。また、西地区において、高度地区の建築物の高さの緩和を受けようとする事業者には、海岸線沿いの主要道路からの海への眺望（街路景観）などの景観検証を義務付けます。

6. アクションプラン実施スケジュール

- (1) 平成 20 年度から、現行制度に加え、都市づくりに関わるセクションが計画の初期段階で適切に計画誘導を行うシステムを構築します。また、高さ緩和認定の手続きについてもあわせて検討を行います。
- (2) 西地区は、本市の都市景観整備基本計画においてウォーターフロント（海岸）景観形成エリアに入っており、平成 20 年度に、景観資源等の現地調査を行います。平成 21 年度には、高度地区の適用緩和を認めない地区を設定する等の制度づくりを検討します。
- (3) 都市計画マスタープランの見直しが平成 21 年度に終わり、市内の地域別構想が確定することから、高度地区の見直し作業及び適用緩和を認めない地区を都市計画に定める等の検討をします。
- (4) 平成 22 年 7 月に改正を予定されている「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例」については、都市計画における高度地区の適用緩和、適用除外と建築基準法の総合設計制度を 1 本化できるか否かを検討し、市民、事業者等が理解しやすいものとしします。

	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度
(1) 高さ緩和認定の手続き システム見直し 実施・運用	■	■	■	
(2) 西地区の高度地区緩和 現地調査 制度づくり検討 実施・運用	■	■	■	
(3) 高度地区の見直し 都市マス見直し 高度地区見直し 実施・運用	■	■	■	■
(4) 高度利用条例見直し 見直し検討 実施・運用	■	■	■	■

・見直しには、パブリック・コメント手続き等の周知期間を含む。

都市マス 横須賀市都市計画マスタープラン

高度利用条例 「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例」

高度地区等による建築物の高さ制限の現状

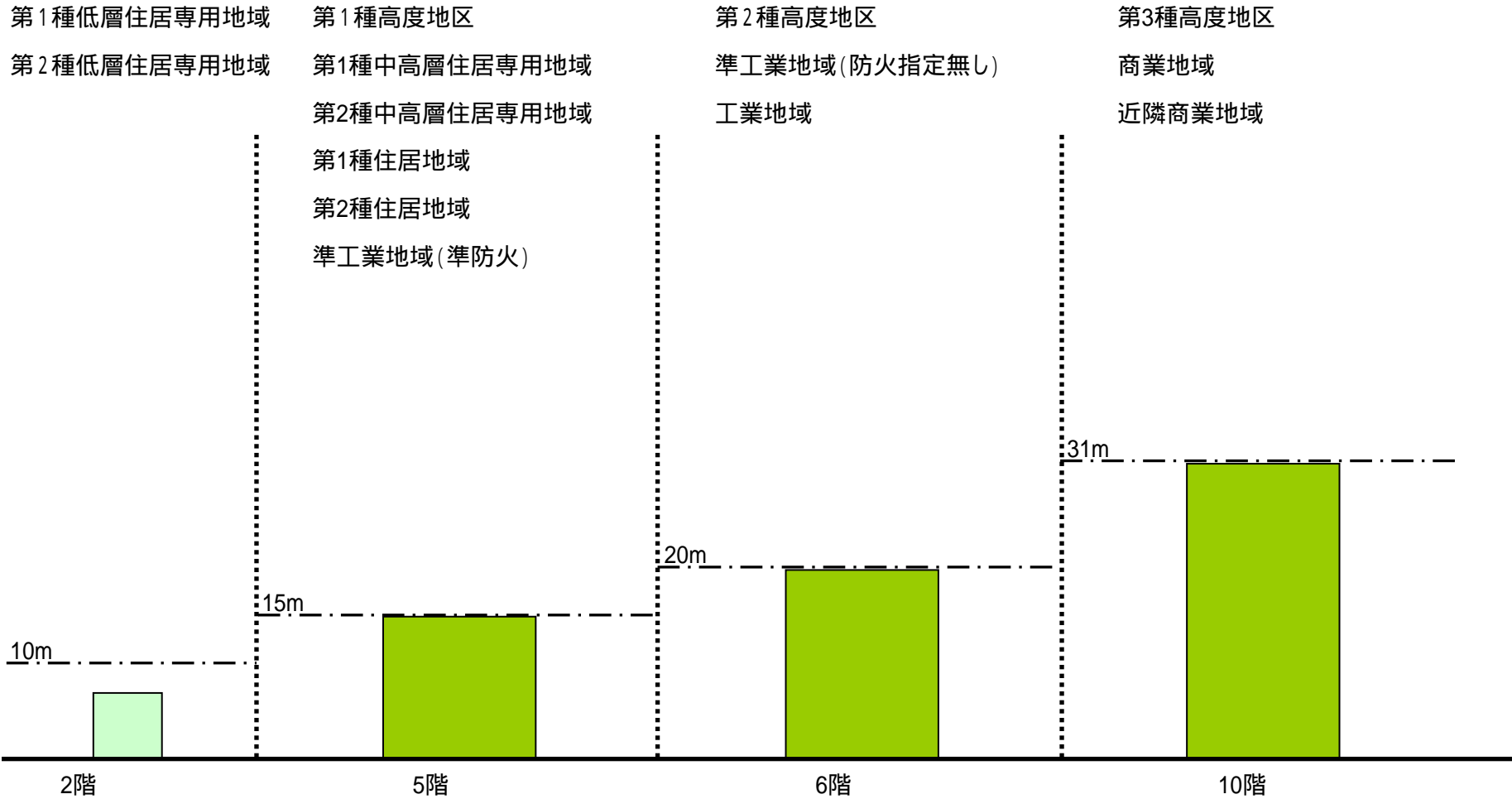
地域・地区	建築物の高さの最高限度	
市街化調整区域	10m（開発等指導値）	土地の高度利用禁止
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	10m（用途地域規制）	高度利用地区、特定街区、地区計画等、総合設計等を活用して高度地区の適用除外を受けるときの高さは、別途、市街地における適正な土地の高度利用に関する条例による高さの最高限度の範囲内となる。
第1種高度地区 第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域、準工業地域（準防火地域の指定有り）	15m ----- 市長が建築審査会の意見を聴き市街地環境の整備改善に資すると認めたものは22.5mまでの範囲で緩和できる。 ----- 高度利用地区、地区計画等を活用した場合は適用除外となる。	
第2種高度地区 準工業地域（準防火地域の指定なし）、工業地域	20m ----- 市長が建築審査会の意見を聴き市街地環境の整備改善に資すると認めたものは30mまでの範囲で緩和できる。 ----- 高度利用地区、地区計画等を活用した場合は適用除外となる。	
第3種高度地区 近隣商業地域、商業地域	31m ----- 市長が建築審査会の意見を聴き市街地環境の整備改善に資すると認めたものは都市計画上支障ない範囲で緩和できる。 ----- 高度利用地区、地区計画等を活用した場合は適用除外となる。	
工業専用地域	なし	
風致地区	第1種風致地区 8m 第4種風致地区 15m	土地の高度利用禁止
地区計画	地区ごとに定めた建築物の高さの最高限度	

(参考)

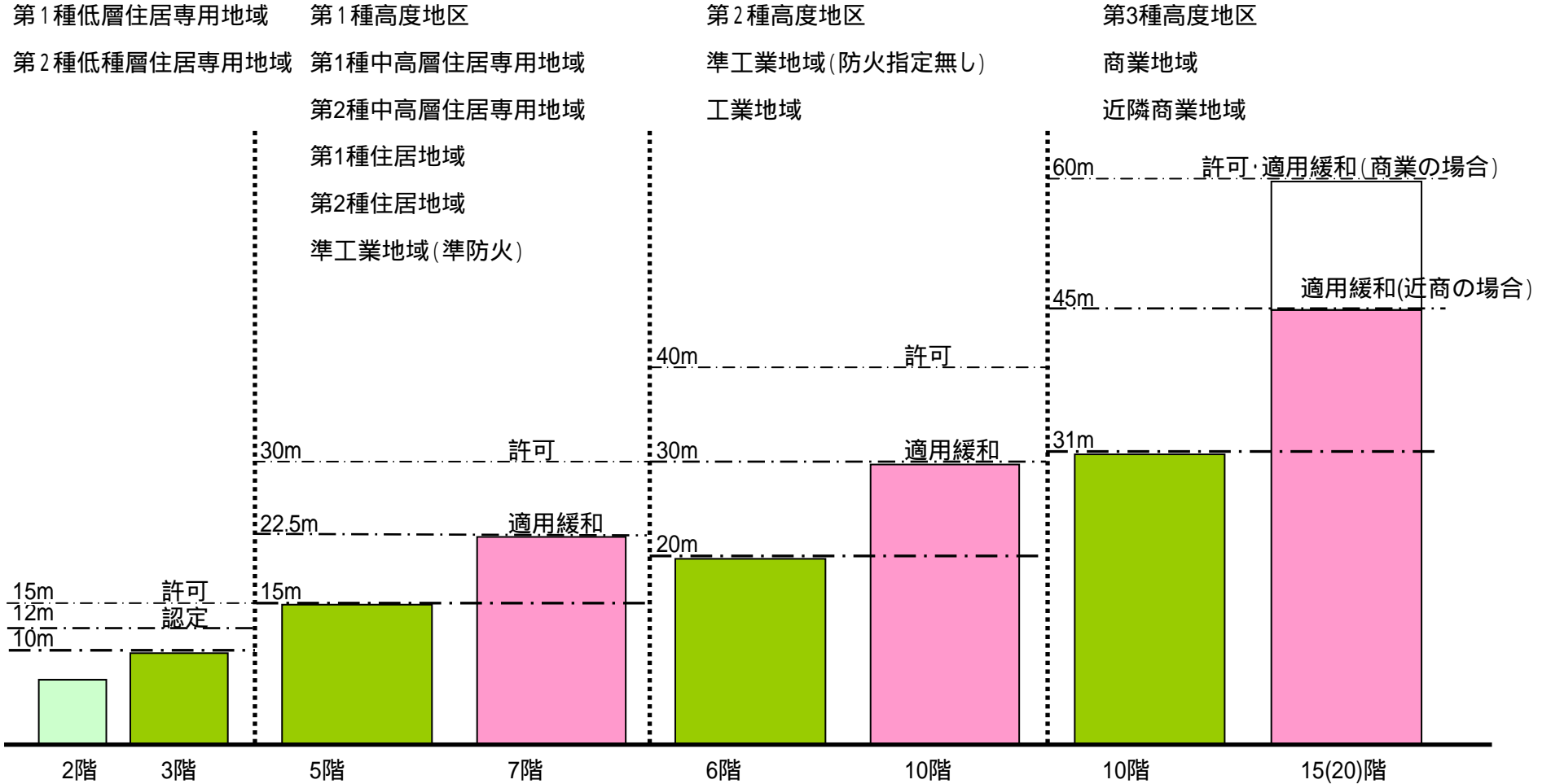
米海軍基地内には高度地区指定なし

建築物の高さの最高限度を定められる上記表以外の都市計画として景観地区が考えられる。

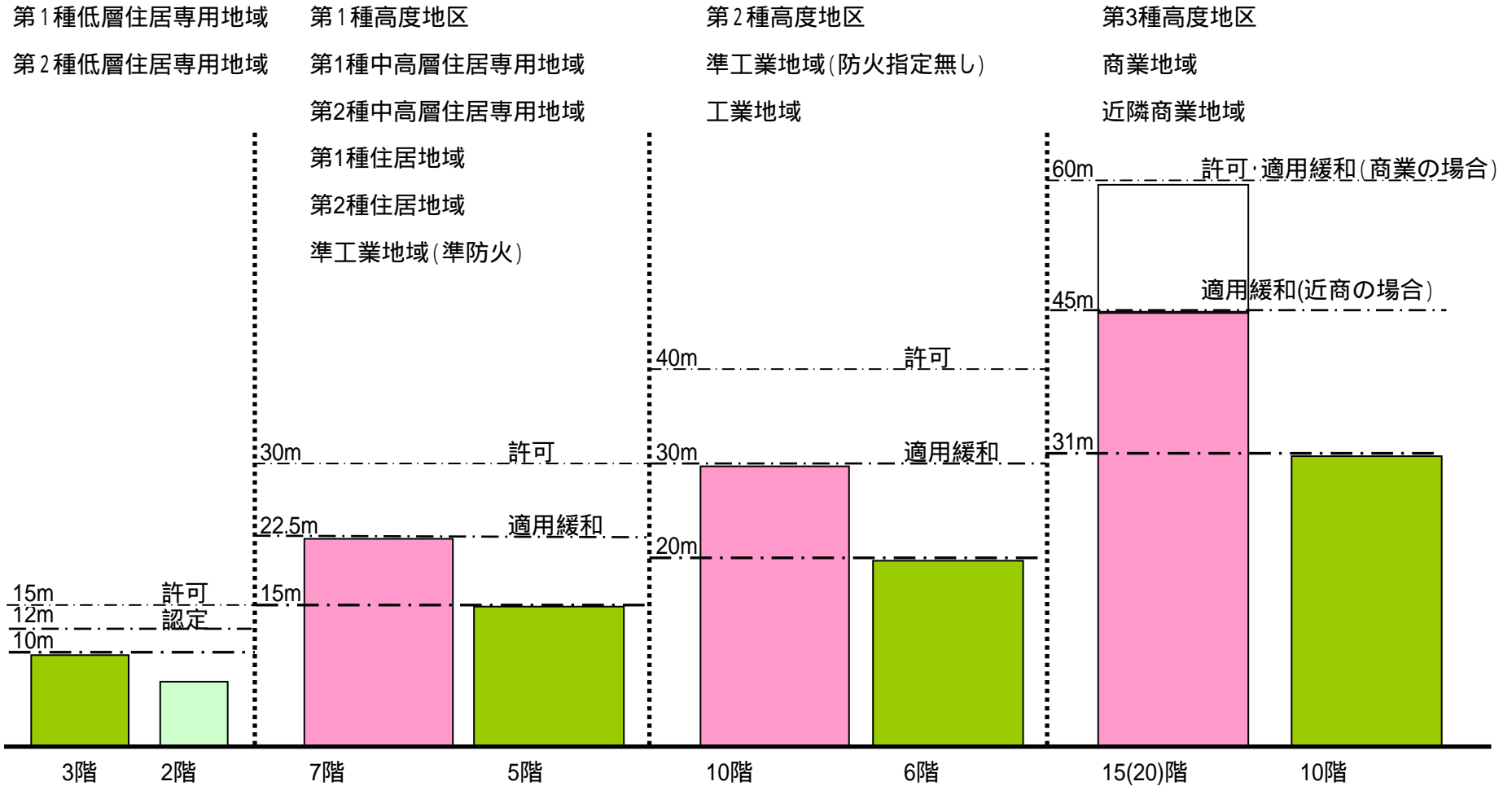
高度地区等の高さ制限の比較図



高度地区等の高さ制限の比較図(適用緩和等)



高度地区等の高さ制限の比較図(地区境界部の適用緩和)



高度地区の適用緩和の図(地区内の適用緩和)

第1種高度地区

第1種中高層住居専用地域

第2種中高層住居専用地域

第1種住居地域

第2種住居地域

準工業地域(準防火)

第2種高度地区

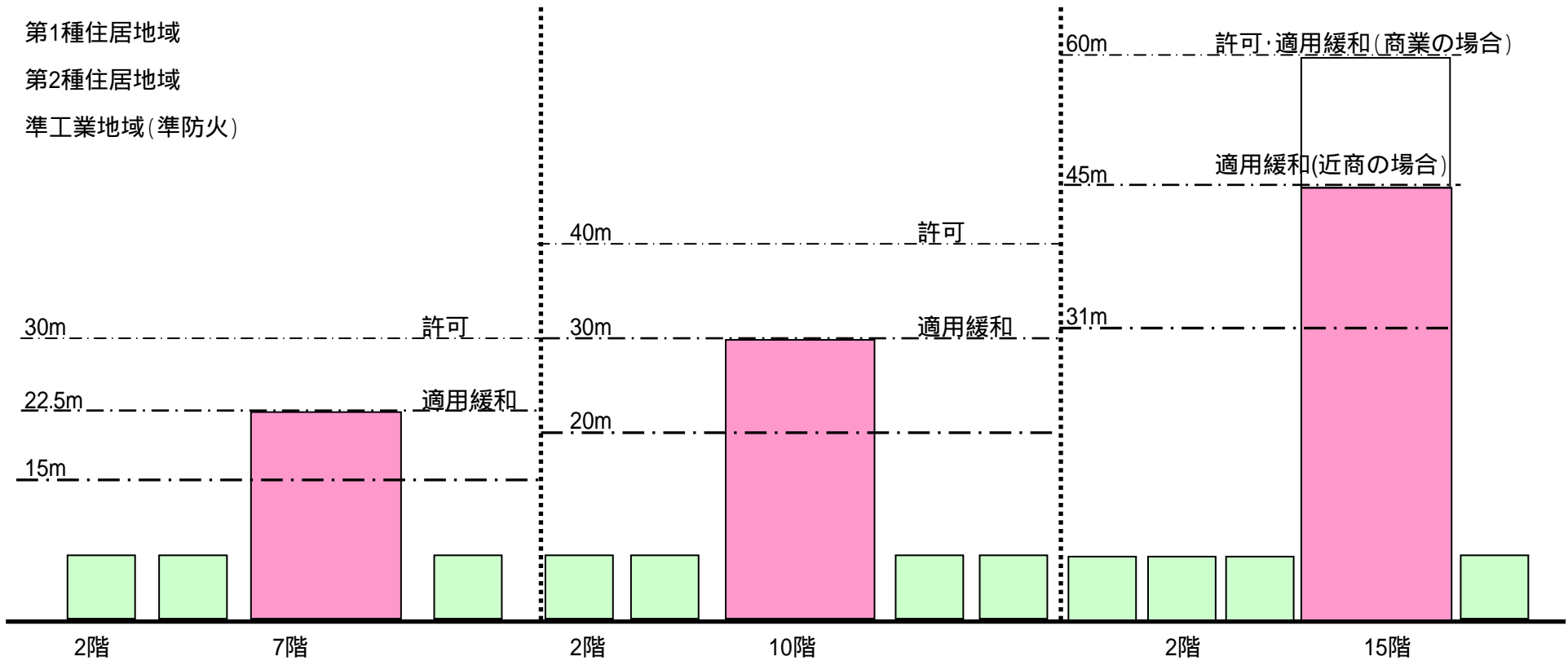
準工業地域(防火指定無し)

工業地域

第3種高度地区

商業地域

近隣商業地域



海岸線における建築物の高さ比較イメージ図

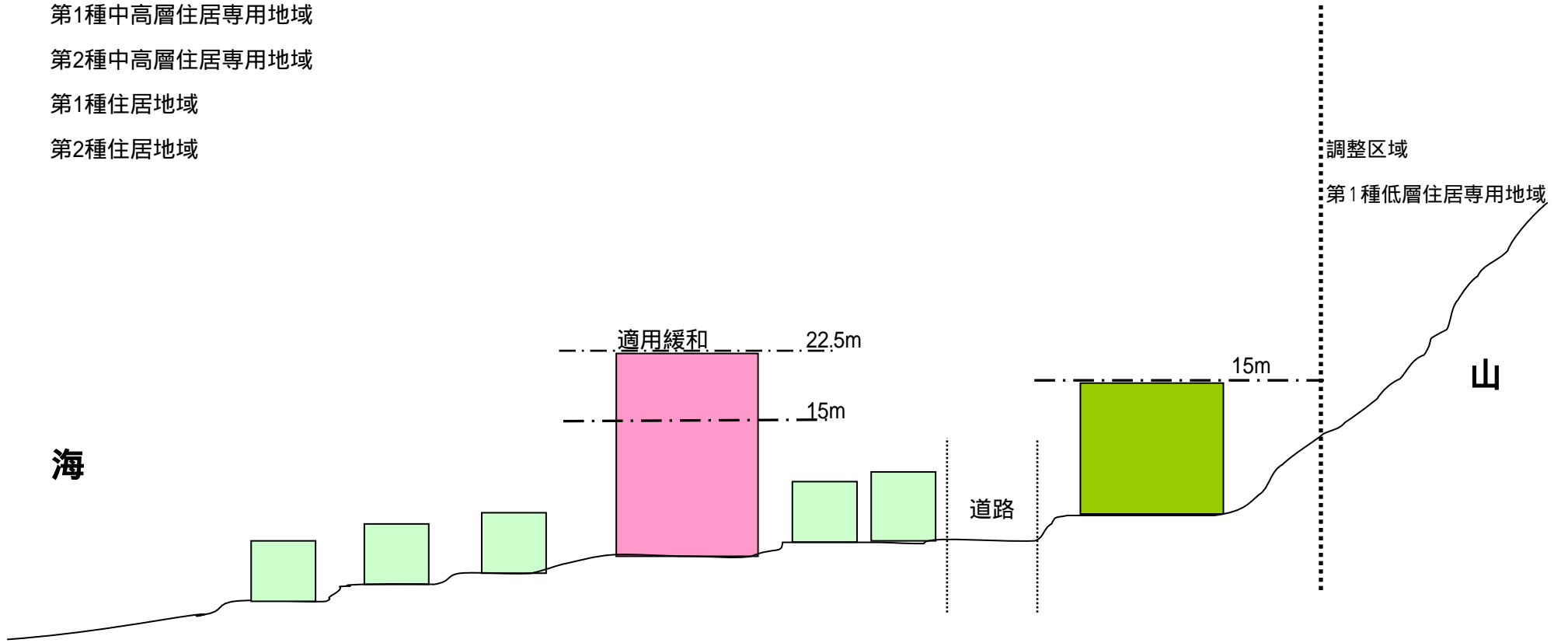
第1種高度地区

第1種中高層住居専用地域

第2種中高層住居専用地域

第1種住居地域

第2種住居地域



海岸線における建築物の高さイメージ図

- 第1種高度地区
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域

