

# 大磯都市計画高度地区における適用の除外の運用基準

平成16年 4月 制定

大 磯 町

# 目 次

1	目的	1
2	用語の定義	1
3	運用の考え方	
(1)	高度地区適用の除外第1号規定の建築物	1
(2)	高度地区適用の除外第2号規定の建築物	1
(3)	高度地区適用の除外第3号規定の建築物	
ア	公益上やむを得ないと認められる建築物	1
イ	周囲の状況により都市計画上支障がないと認められる建築物	
(ア)	既存不適格建築物の増築	2
(イ)	既存不適格建築物の改築	2
(ウ)	町の発展に寄与する建築物	2

## 様式

第1号様式	大磯都市計画高度地区適用の除外事前相談概要書	4
第2号様式	大磯都市計画高度地区適用の除外許可申請書	6
第3号様式	許可通知書	8
第4号様式	許可しない旨の通知書	9

参考1	許可手続の流れ	10
2	許可申請に必要な図書	11
3	大磯都市計画高度地区計画書	12

## 1 目的

この基準は、大磯都市計画高度地区の規定における適用の除外の運用に関し必要な事項を定めるものである。

## 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。

- (1) 高度地区 大磯都市計画高度地区をいう。
- (2) 既存不適格建築物 高度地区の決定又は変更に際し、現に存する建築物又は工事中の建築物であって、当該規定に適合しない部分を有するものをいう。
- (3) 大規模の修繕 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。
- (4) 大規模の模様替 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。
- (5) 増築 敷地内の既存の建築物の建築面積、床面積又は延べ面積を増加させることをいう。
- (6) 改築 建築物の全部若しくは一部を除去し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いて従前と構造・規模・用途が著しく異ならない建築物を建てることをいう。

## 3 運用の考え方

適用の除外の運用は、次に掲げる考え方に基づいて行うものとする。

- (1) 高度地区適用の除外第1号規定の建築物  
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。
- (2) 高度地区適用の除外第2号規定の建築物  
既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替については高度地区による高さ規定を適用しないものとする。
- (3) 高度地区適用の除外第3号規定の建築物
  - ア 公益上やむを得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もの
  - イ 周囲の状況により都市計画上支障がないと認められる建築物
    - (ア) 既存不適格建築物の増築を行う場合で、次の各号のすべてを満たすもの
      - a 高さの最高限度の範囲内で増築を行うもの

- b 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もの
  - c 増築後の床面積の合計が高度地区の決定又は変更の際における床面積の合計の1.2倍を超えないもの
- (イ) 次に掲げる既存不適格建築物の改築
- a 大磯町開発指導要綱の規定に基づき町長が建築物の高さの最高限度を超える建築を認めた建築物の改築であって、次の各号のすべてを満たすもの
    - (a) 改築後の建築物の最高高さが、改築前の建築物の最高高さを超えないもの
    - (b) 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もの
    - (c) 改築後の床面積の合計が改築前の床面積の合計を超えないもの
  - b a以外の建築物の一部の改築であって、次の各号のすべてを満たすもの
    - (a) 改築後の建築物の最高高さが、改築前の建築物の最高高さを超えないもの
    - (b) 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もの
    - (c) 改築後の床面積の合計が改築前の床面積の合計を超えないもの
- (ウ) 町の発展に寄与する建築物
- 産業の振興など町の発展のために必要なものであって、市街地環境の整備改善等に関する次の各号のすべてを満たすもの
- a 敷地規模
 

敷地面積は10,000㎡以上であること。
  - b 前面道路の幅員及び接道
    - (a) 敷地の主たる前面道路の幅員は6m以上であり、当該前面道路は6m以上の幅員を有する他の道路に有効に接続していること。
    - (b) 敷地は、6m以上の幅員の道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接していること。
    - (c) 前2号の規定については、周囲の状況により、安全上支障がないと認められる場合は適用しない。
  - c 空地率
 

敷地内に次の算式により算定した数値以上の空地を確保していること。

$$\text{空地率}(\%) = 100 - \text{指定建ぺい率} + 20$$
  - d 緑化率
 

敷地内に25%以上の緑化率(敷地面積に対する樹木等でおおわれた緑化の面積の割合)の緑地を確保していること。なお、緑化の面積の算定方法は、大磯町まちづくり条例施行規則第60条第4号の規定によるものと

する。

e 歩道状の空地

原則として、道路に接する部分に有効幅員 2 m以上の歩道の用に供する空地を設けていること。

f 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こと。

附 則（平成 16 年 4 月 26 日告示第 48 号）

この基準は、平成 16 年 4 月 26 日から施行する。

(第1号様式)

大磯都市計画高度地区適用の除外事前相談概要書

大磯都市計画高度地区適用の除外を受けたいので、建築計画に係る事前相談概要書を提出します。

大磯町長 殿

年 月 日

相談者氏名

印

【1 相談者】 【氏名のフリガナ】 【氏名】 【郵便番号】 【住所】 【電話番号】
【2 代理人】 【氏名のフリガナ】 【氏名】 【郵便番号】 【住所】 【電話番号】
【3 高度地区の種類】 <input type="checkbox"/> 最高限第1種 <input type="checkbox"/> 最高限第2種
【4 用途地域の種類】
【5 地名地番】
【6 住居表示】
【7 主要用途】
【8 工事種別】 <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 大規模な修繕 <input type="checkbox"/> 大規模な模様替
【9 高さ】 【相談部分の最高高さ】 【既存部分の最高高さ】
【10 敷地面積】 【敷地面積】 (                    ) (                    ) (                    ) 【敷地面積の合計】
【11 建築面積】 【建築面積】 【建ぺい率】

【12 延べ面積】		
【既存建築物の指定時の延べ面積】		
【増築・改築後の延べ面積】		
【増築・改築後の延べ面積を既存建築物の指定時の延べ面積で除した数値】		
【新築建築物の延べ面積】		
【容積率】		
【13 道路】		
【敷地の主たる前面道路の幅員】		
【主たる前面道路が有効に継続している他の道路の幅員】		
【敷地の外周の長さ】		
【敷地と接している部分の長さ】		
【14 空地率】		
【15 緑化率】		
【16 歩道上の空地】		
【有効幅員】		
【歩道上の空地の長さ】		
【17 工事着手予定年月】	年	月
【18 工事完了予定年月】	年	月
【19 その他必要な事項】		
【20 備考】		

- 備考
- 1 □のある欄には、該当する□内にレ印を記入してください。
  - 2 相談者が法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
  - 3 10 欄は、建築物の敷地が、用途地域が異なる地域などにわたる場合においては、それぞれの地域ごとに対応する敷地の面積を記入してください。
  - 4 13 から 16 欄は、新築又は移転に該当する場合に記入してください。
  - 5 添付図書は、位置図、現況図、平面図、立面図、断面図、日影図、その他計画説明に必要な図書です。

(第2号様式)

大磯都市計画高度地区適用の除外許可申請書

大磯都市計画高度地区適用の除外第3号の規定による許可を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

大磯町長 殿

年 月 日

申請者氏名

印

【1 申請者】 【氏名のフリガナ】 【氏名】 【郵便番号】 【住所】 【電話番号】
【2 代理人】 【氏名のフリガナ】 【氏名】 【郵便番号】 【住所】 【電話番号】
【3 高度地区の種類】 <input type="checkbox"/> 最高限第1種 <input type="checkbox"/> 最高限第2種
【4 用途地域の種類】
【5 地名地番】
【6 住居表示】
【7 主要用途】
【8 工事種別】 <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転
【9 高さ】 【申請部分の最高高さ】 【既存部分の最高高さ】
【10 敷地面積】 【敷地面積】 (                    ) (                    ) (                    ) 【敷地面積の合計】
【11 建築面積】 【建築面積】 【建ぺい率】



<b>【12 延べ面積】</b>		
【既存建築物の指定時の延べ面積】		
【増築・改築後の延べ面積】		
【増築・改築後の延べ面積を既存建築物の指定時の延べ面積で除した数値】		
【新築建築物の延べ面積】		
【容積率】		
<b>【13 道路】</b>		
【敷地の主たる前面道路の幅員】		
【主たる前面道路が有効に継続している他の道路の幅員】		
【敷地の外周の長さ】		
【敷地と接している部分の長さ】		
<b>【14 空地率】</b>		
<b>【15 緑化率】</b>		
<b>【16 歩道上の空地】</b>		
【有効幅員】		
【歩道上の空地の長さ】		
<b>【17 工事着手予定年月】</b>	年	月
<b>【18 工事完了予定年月】</b>	年	月
<b>【19 その他必要な事項】</b>		
<b>【20 備考】</b>		

- 備考
- 1 □のある欄には、該当する□内にレ印を記入してください。
  - 2 申請者が法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
  - 3 10 欄は、建築物の敷地が、用途地域が異なる地域などにわたる場合においては、それぞれの地域ごとに対応する敷地の面積を記入してください。
  - 4 13 から 16 欄は、新築又は移転に該当する場合に記入してください。
  - 5 添付図書は、委任状、理由書、位置図、現況図、平面図、立面図、断面図、日影図、その他計画説明に必要な図書です。

(第3号様式)

許 可 通 知 書

第 号  
年 月 日

申請者 様

大磯町長 印

- 1 申請年月日 年 月 日
- 2 建築場所
- 3 建築物の概要

上記による許可申請書及び添付図書に記載の計画について、大磯都市計画高度地区適用の除外第3号の規定に基づき、下記の条件等を付して許可しましたので通知します。

記

(注意) この通知書は、大切に保存しておいてください。

(第4号様式)

許可しない旨の通知書

第 号  
年 月 日

申請者 様

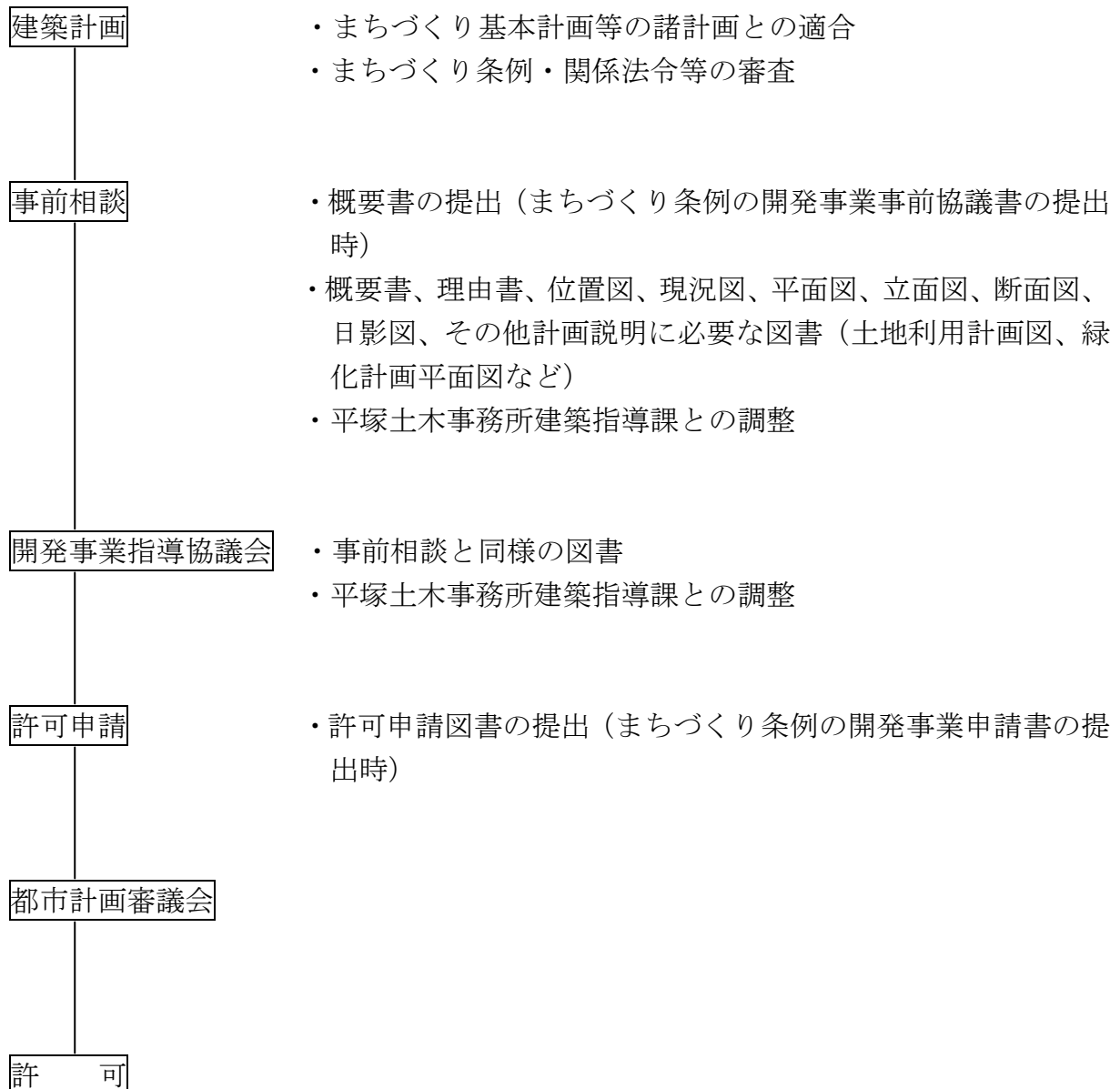
大磯町長 印

別添の許可申請書及び添付図書に記載の計画については、下記の理由により大磯都市計画高度地区適用の除外第3号による許可をしないこととしましたので、通知します。

なお、この処分に不服があるときは、この通知を受けた日の翌日から起算して60日以内に大磯町長に対し異議申し立てをすることができます。

(理由)

## 参考1 許可手続の流れ



## 参考2 許可申請に必要な図書（正副2部）

- 1 許可申請書
- 2 委任状
- 3 理由書
- 4 位置図
  - ・縮尺1／2,500以上で建築計画区域を明示（赤枠）
- 5 現況図
  - ・縮尺1／500以上で建築計画区域を明示（赤枠）
  - ・建築計画区域及びその周辺地域の道路等公共施設を明示（着色）
  - ・等高線を表示
- 6 平面図
  - ・縮尺1／100以上
- 7 立面図
  - ・縮尺1／100以上
  - ・4面
  - ・外壁の材質、仕上げ、色彩等を表示
- 8 断面図
  - ・縮尺1／100以上
  - ・2面以上
  - ・必要に応じ斜線制限チェック図
  - ・制限高さを赤線で記入
- 9 日影図
  - ・縮尺1／100以上
  - ・隣地に住居のある場合は、その位置、階数及び氏名等を表示
  - ・申請部分の高さ、周辺敷地の高低差、周辺道路等の状況を表示
  - ・建築基準法第56条の2に規定する日影図
  - ・住戸の日照確保を確認できる日影図等
- 10 その他計画説明に必要な図書（必要なときに提出）
  - ・土地利用計画図
  - ・緑化計画平面図
  - ・その他

参考3 大磯都市計画高度地区計画書

都市計画高度地区を次のように決定する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高 度 地 区 (最高限第1種)	約 1 2 6 ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最高限度は13メートルとする。	
高 度 地 区 (最高限第2種)	約 2 4 7 ha	建築物の高さの最高限度は15メートルとする。	
合 計	約 3 7 3 ha		
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、上記の制限は適用しない。 (1) 都市計画法（昭和43年法律第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に適合している建築物 (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定により建築物の高さの最高限度の制限を受けない建築物で大規模の修繕又は大規模の模様替を行う建築物 (3) 町長が公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況により都市計画上支障がないと認め、大磯町都市計画審議会の議をへて許可した建築物			

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本区域は、相模湾に面した神奈川県の中南部に位置し、市街地は大磯丘陵と相模湾に挟まれた平地に形成され、自然環境と調和する落ち着いた街並み景観と良好な居住環境を有する地域です。今後も、用途地域を補完し、市街地の良好な景観や環境を維持するため、本案のとおり決定するものです。

高度地区最高限第1種については、低中層住宅等の街並みと良好な居住環境を維持又は形成するため、建築物の高さの最高限度を13メートルに指定するものです。

高度地区最高限第2種については、土地の有効利用を図りつつ、低中層住宅等の街並みと良好な居住環境を維持又は形成するため、建築物の高さの最高限度を15メートルに指定するものです。