

草加都市計画 高度地区の決定（八潮市決定）

都市計画高度地区を次のように決定する。

八潮市

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
第1種 高度地区	約131.8ha	建築物の高さ(地盤面からの高さによる)の最高限度は25mとする。 ただし、居住の用に供する部分の高さの最高限度は15mとする。	
第2種 高度地区	約1096.3ha	建築物の高さ(地盤面からの高さによる)の最高限度は25mとする。	
合計	約1228.1ha		

「地区の位置は、計画図表示のとおり」

[特例許可]

次のいずれかに該当する場合で、良好な住環境の保全に支障がないものとして市長が認めて許可した建築物には建築物の高さの最高限度（以下「最高限度」という。）は適用しない。

- (1) この都市計画決定の告示の日に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で当該最高限度に適合しない部分を有するもの（以下「既存不適格建築物」という。）の増築で、最高限度の範囲内で行うもの
- (2) 既存不適格建築物の建替で、当該建築物の高さの範囲内で行うもの
- (3) 公益上やむを得ないと認められるものの建築で、あらかじめ八潮市都市計画審議会の意見を聴いたもの

[理由]

本市は、第4次八潮市総合計画において「心やすらぐ安全な生活環境の形成」をまちづくりの基本目標のひとつとして掲げている。この目標を達成していくために住環境の整備、保全を図ることは都市政策上の重要な課題として位置付けている。

平成17年8月のつくばエクスプレス及び八潮駅開業に伴い、駅周辺を中心に中高層建築物の建設計画が相次いでいる。このため、住民と事業者の間で中高層建築物による日照権の問題や圧迫感などの問題をはじめとする住環境をめぐるトラブルや、工業地域における工場跡地へのマンション建設による既存工場の操業環境の悪化に対し、一部を除く市域化区域において建築物の高さに対する一定のルールづくりが必要となってきたことから、都市計画に高度地区を決定する。

これにより、住民はどのような建築物が建築されるか高さに対する具体的なイメージができ、住環境の急激な変化に対する不安の軽減と安心して住むことができるまちづくりに寄与することにもつながる。

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、草加都市計画高度地区の決定についての理由を示したものです。

## 草加都市計画区域における位置等

八潮市全域のうち、次の区域及び地域を除いた部分に高度地区を決定する。

- ・ 市街化調整区域（制度上、市街化調整区域は指定できないため。）
- ・ 商業地域（土地の高度利用を図るべき地域であるため。）
- ・ 工業専用地域（住宅建築が不可能な地域であり、周辺への影響が少ないため。）

## 決定の必要性

本市は、第4次八潮市総合計画において「心やすらぐ安全な生活環境の形成」をまちづくりの基本目標のひとつとして掲げ、その実現に努めており、また、まちづくりの基本目標を達成していくために住環境の整備、保全是都市政策上の重要な課題である。

平成17年8月のつくばエクスプレス及び八潮駅開業に伴い、駅周辺を中心に中高層建築物の建設計画が相次いでいる。このため、住民と事業者の間で中高層建築物による日照権の問題や圧迫感などの住環境をめぐるトラブルや工業地域における工場跡地へのマンション建設により既存工場の操業環境が悪化し、工業地域としての目的に影響が生じるなどの問題に対し、一部を除く市域化区域において建築物の高さに対する一定のルールづくりが必要となってきた。

これらの問題への対応のひとつとして現在、建築基準法に基づく高さ制限により建築されている中高層建築物に対し、「八潮市特定建築物の建築に係る良好な近隣関係の保持に関する条例」により近隣の紛争を防止してきたが、さらに都市計画に高度地区を決定し高さ制限することにより、周辺の良好な住環境の保全を図る。

また、これにより、住民はどのような建築物が建築されるか高さに対する具体的なイメージができ、住環境の変化に対する不安の軽減と安心して住めるまちづくりに寄与することとなる。

## 高度地区の決定の考え方

### 建築物の高さの最高限度

八潮市全域をとらえた視点から建築物の高さに関する大枠を設定することとする。また、現行の容積率が活用できる範囲で、既存建築物の高さに配慮するものとし、具体的には、25mを基本とする。ただし、工業地域（八潮南部地区地区計画：L地区を除く）に建築される建築物で、居住の用に供する部分の高さの最高限度は15mとする。

### 既存不適格建築物への対応

周辺住環境に対しても日影等の影響を極力抑えられる基準を設け、市長による特例許可により当該建築物の高さを限度として建築可能とする。

### 公益上やむを得ないと認められるものの建築

市長による特例許可により建築可能とする。