

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、富士見都市計画高度地区（三芳町）の決定についての理由を示したものです。

富士見都市計画区域における位置等

三芳町全域のうち、次の区域及び地域を除いた部分に高度地区を決定する。

- (1) 市街化調整区域（制度上、市街化調整区域「用途地域が指定されている市街化調整区域を除く」は指定できないため。）
- (2) 第一種低層住居専用地域に指定されている地区（都市計画法及び建築基準法により、既に最高限度制限が10mと定められているため。）

決定の必要性

本町においては、ここ数年、社会情勢の変化により事業所等が移転した跡地利用として高層建築物が増えてきました。中低層の住居及び共同住宅が大半を占めている市街地内において高層建築物の建設をめぐり、周辺住民とのトラブルが発生しております。

こうした現状を踏まえ、三芳町第4次総合振興計画に掲げるまちの将来像「みんながつくる みどりいきいき めくもり のまち」の実現を目指し、ゆとりある都市空間の形成や良好な住環境の保全を図るため、建築物の高さを一定の範囲にとどめることにより、みどり豊かで安心のまちづくりを目標に高度地区を決定するものです。

高度地区の決定の考え方

- (1) 建築物の高さの最高限度については、良好な市街地環境の維持、保全を図る上で大きな要素であるため、指定区域は景観、眺望にも配慮し、第一種低層住居専用地域を除く市街化区域全域とします。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、工業系用途地域では、用途の特性と既存建築物の高さに配慮し31mとする。また、川越街道(国道254号)は町の景観八景にも選定されている地域であり、沿道の景観保全に配慮し高さを15mとする。
- (2) 既存不適格建築物への対応については、制限高さを設けることにより、一部の建築物が既存不適格となるが、マンション等を建替えた後にも住民が住み続けられるよう、既存不適格建築物の建替えについては、現在の高さを限度として認めることとする。
- (3) 公益上必要な建築物（国又は地方公共団体が所有し、又は維持管理するものに限る。）については、高さ制限の適用を除外する。