

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、志木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ある。

I 志木都市計画区域における位置等

志木市全域のうち、次の区域及び地域を除いた部分に高度地区を決定する。

- (1) 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）
- (2) 商業地域（商業業務機能の増進と土地の高度利用を図るべき地域であるため）
- (3) 第1種低層住居専用地域（都市計画法及び建築基準法により既に高さの最高限度が10mと定められているため。）
- (4) 富士前田子山土地区画整理区域（都市計画法第53条の規定により階数が制限されているため）
- (5) 上宗岡3丁目地区地区計画地域（地区計画で高さ制限がされているため）
- (6) 志木ニュータウン地域（高層集合住宅地として既に高水準の市街地環境が形成され、周辺への影響が少ないため）

II 決定の必要性

本市は、本県の南西部及び都心から25km圏の距離に位置する近郊住宅地であり、東武東上線、東京メトロ有楽町線により都心と結ばれた利便性の高い都市である。このような中、昭和40年代から首都圏の住宅都市として急速に市街化が進み、急激な人口増加が起こり、そして、低層・中高層建築物が混在し市街地が形成されている。

本市においては「みんなで創る、みんなのふるさと、輝く志木市」を基本理念として、まちの質を高めるため、誰もが住みやすく、すべての人にやさしい安全で快適な住宅市街地の形成と、自然や環境あるいは文化や歴史とのつながりを重視した調和の取れた美しい街並みや魅力ある都市景観の形成を図る必要がある。

さらに、都市計画制度の基本となっている用途地域に基づく制限のみでは、建築物の高さを十分にコントロールできないため、高層建築物が無秩序に建てられると、日照権の問題や圧迫感など良好な住環境を著しく損なうおそれがある状況から、市街地環境の形成にとって基本的な要素である建築物の高さには一定のルールが必要である。

このような課題を踏まえ、志木市では住環境の維持を図り、良好なまち並み景観をつくるため、建築物の高さを一定の範囲に抑える高度地区（建築物の高さの最高限度）の指定を行うものである。

III 高度地区の制限の考え方

- (1) 建築物の高さの最高限度については、現在の中低層建築物を主体とする住宅地の環境保全や景観形成を促し、良好な市街地環境の維持・形成を図るため、志木市全域をとらえた視点から最低限守るべき基準として大枠を定めることとし、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し、具体的には25mとする。
- (2) 高度地区による建築物の高さの最高限度より、さらに低い高さ制限を定める場合は地域の実情に応じて、地域住民の合意形成を図り地区計画で定めるものとする。
- (3) 一定の規模を有した敷地において、周辺市街地の住環境や防災面などに配慮し、市街地環境の整備向上に有効な緑や空地などを確保した建築物であると市長が認めたものについては、建築物の高さの最高限度を緩和するものとする。
- (4) 既存不適格建築物については、既存不適格建築物の建替え時には高さ制限に適合させることが原則となる。しかし、当該高度地区の規制に適合させることが著しく困難であり、かつ周辺環境への影響が同等又は改善されると市長が認めたものについては、同一の建築物用途に限り当該建築物の高さを限度として建替えを認めるものとする。