

高度地区の規定書

平成25年3月1日変更

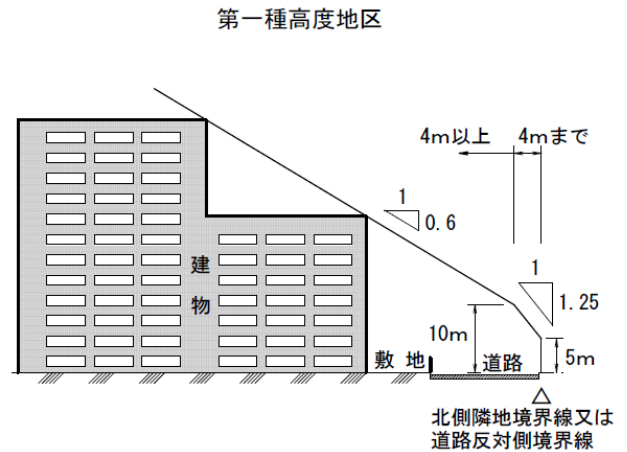
高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

第1 建築物の高さの限度

高度地区内の建築物の高さの限度は、次の各号に定めるところによる。

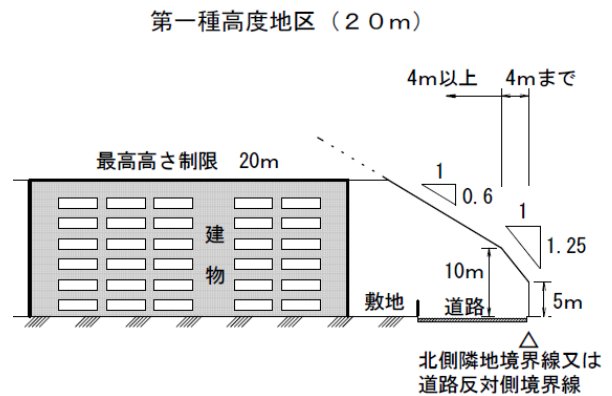
(1) 第一種高度地区

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。



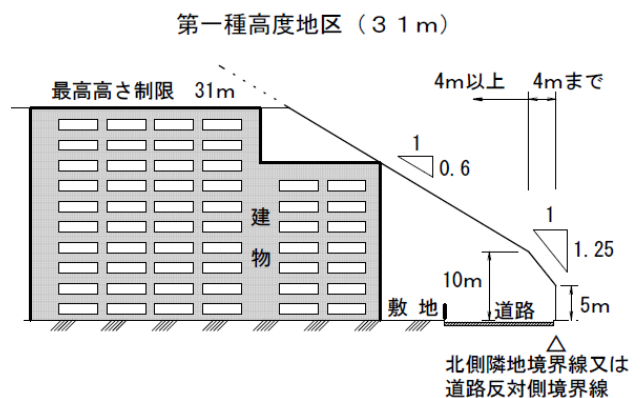
(2) 第一種高度地区（20m）

- ① 建築物の最高高さは、20メートル以下とする。
- ② 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。



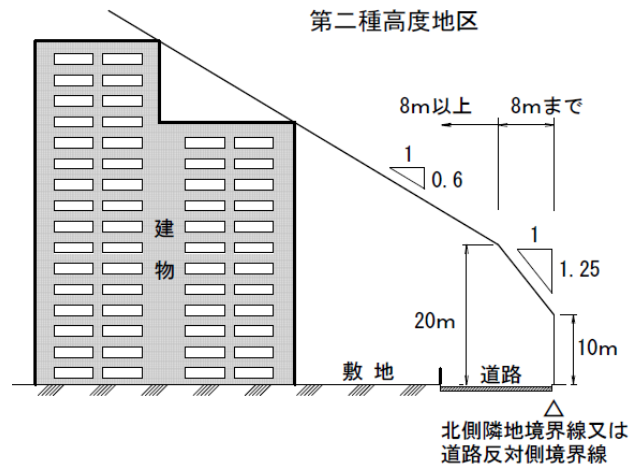
(3) 第一種高度地区（31m）

- ① 建築物の最高高さは、31メートル以下とする。
- ② 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。



(4) 第二種高度地区

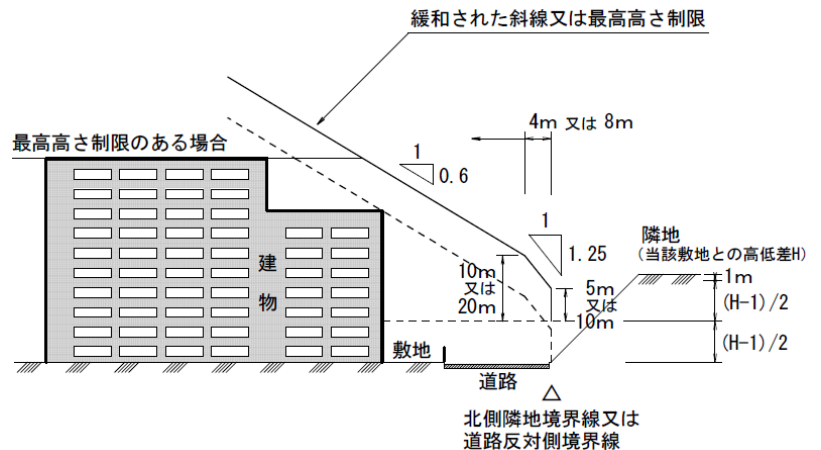
建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。



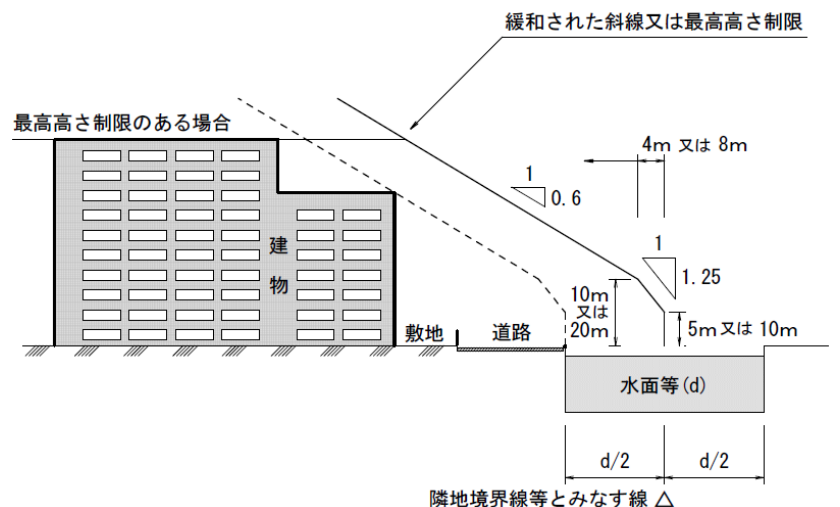
第2 制限の緩和措置

第1の規定の適用にあたって次の緩和規定を設ける。ただし、第2号の規定については、建築物の各部分の高さを算定するときに限る。

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。



- (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。



- (3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条（昭和25年法律第201号）第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法第52条第10項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- (4) 建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項、第2項若しくは第3項の規定の適用により特定行政庁が同一敷地内にあるものと認めた建築物は、この規定の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

第3 適用の除外

次の各号に該当する建築物については、第1の規定第2号①及び第3号①に規定する建築物の高さの最高限度（以下「最高高さ制限」という。）は適用しない。ただし、建築基準法第3条第3項第1号に該当するものを除く。

- (1) この規定の告示の日（以下「告示日」という。）において現に存しているか又は現に工事中であった建築物で、最高高さ制限に適合しない部分（以下、「最高高さ制限超過部分」という。）がある建築物
- (2) 最高高さ制限超過部分がある建築物について、増築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途の変更を行う場合であって、この規定による制限の範囲内で新たに不適合部分を生じさせるものではない建築物
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号の規定による地区計画の区域内（地区整備計画で建築物等の高さの最高限度が定められている区域に限る。）の建築物で、当該区域の整備、開発及び保全の方針及び地区整備計画に適合するもの
- ただし、建築物の最高高さは、地区整備計画に規定された建築物等の高さの最高限度以下とする。

第4 認定による特例

次の各号のいずれかに該当すると市長が認定するものについては、最高高さ制限を超えることができるものとする。

- (1) 告示日において現に存しているか又は現に工事中で、かつ、最高高さ制限超過部分がある建築物の建替え（当該建築物と同一用途に限る。以下同じ。）で、次のいずれにも該当すると市長が認定したものに限る。なお、この規定の適用により建替えされた建築物を再度建替えする際にも適用できるものとし、以降また同様とする。
- ① 建替え後の建築物の敷地面積は、告示日における当該建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。
- ② 建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の高さは、建替え前の建築物の最高高さ制限超過部分の高さを超えないこと。
- ③ 建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の形状及び規模は、建替え前の建築物の最高高さ制限超過部分の形状及び規模と同程度であること。

- (2) この規定の告示日において現に存しているか又は現に工事中で、かつ、最高高さ制限超過部分がある建築物への階段、昇降機等の用に供する部分の増築で、この規定に適合させることが著しく困難であると認められるもの。

第5 その他の特例

次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が都市計画審議会等の第三者機関の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、第1及び第2の規定による高さの限度を超えて建築することができる。

ただし、建築物の最高高さは、規定値の1.5倍を限度とする。

- (1) 都市計画として定められた一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設に係る建築物
- (2) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- (3) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物
- (4) その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物