

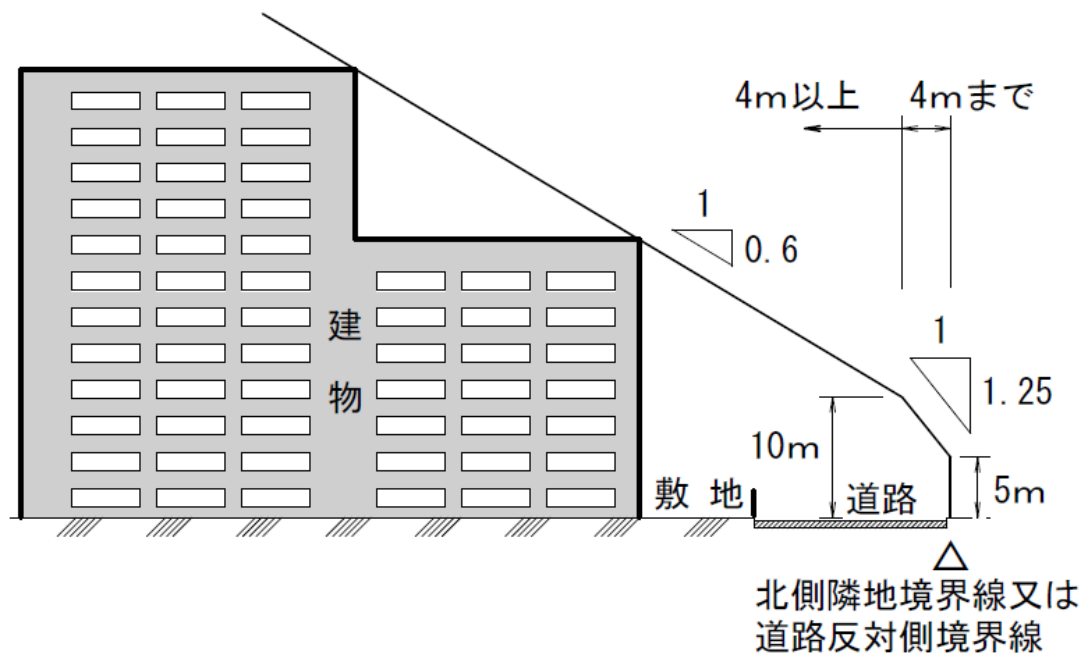
最高高さ制限付き 高度地区の導入について

良好な住環境の保全を目指して

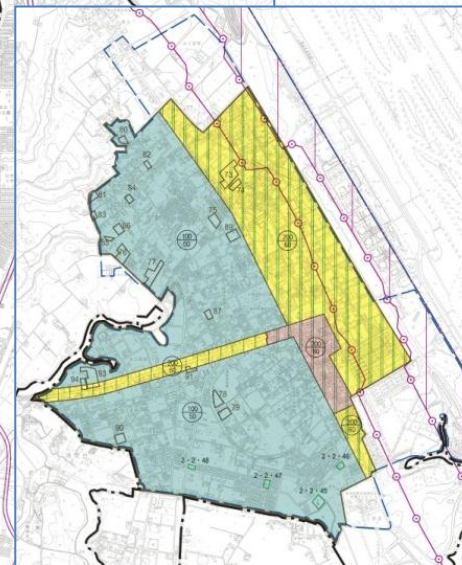
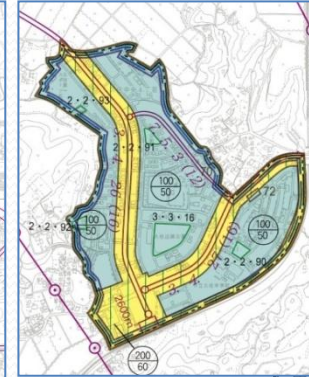
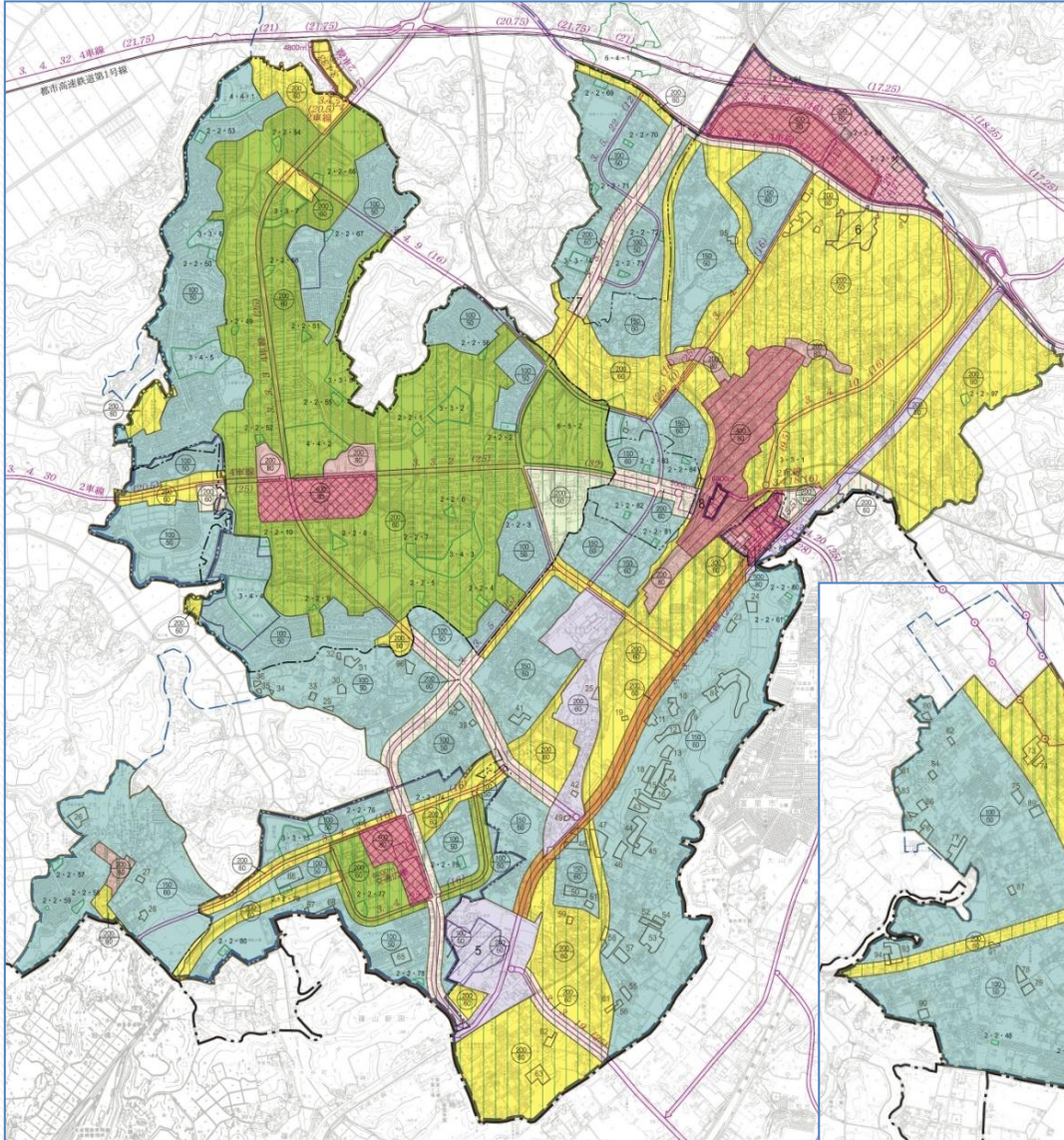
高度地区とは

高度地区は、市街地の環境を維持するため、または土地の高度利用を図るため、市が必要に応じて**建築物の高さの最高限度や最低限度を定めることができる都市計画法の地域地区のひとつ**です。

例) 現行の第一種高度地区(ニュータウン地区の一部に規定)



成田市の高度地区

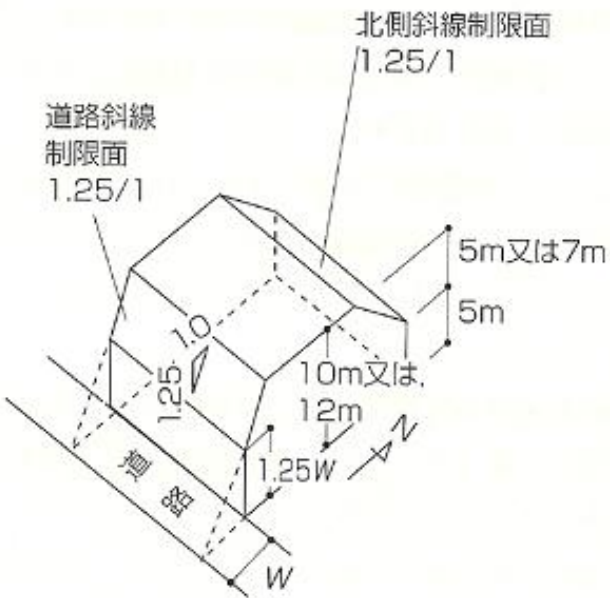


用途地域	第一種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	
	準工業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	
	防火地域	
	準防火地域	
	その他の地域地区	第一種高度地区
第二種高度地区		
高度利用地区		
生産緑地地区		
航空機騒音障害防止地区		
航空機騒音障害防止特別地区		

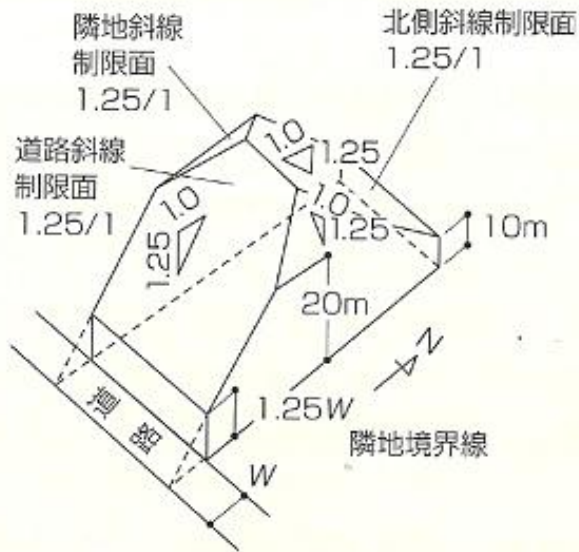
高度地区以外の高さ制限

都市計画の高度地区の規定がない場合であっても、建築基準法では、様々な高さ制限が設けられています。

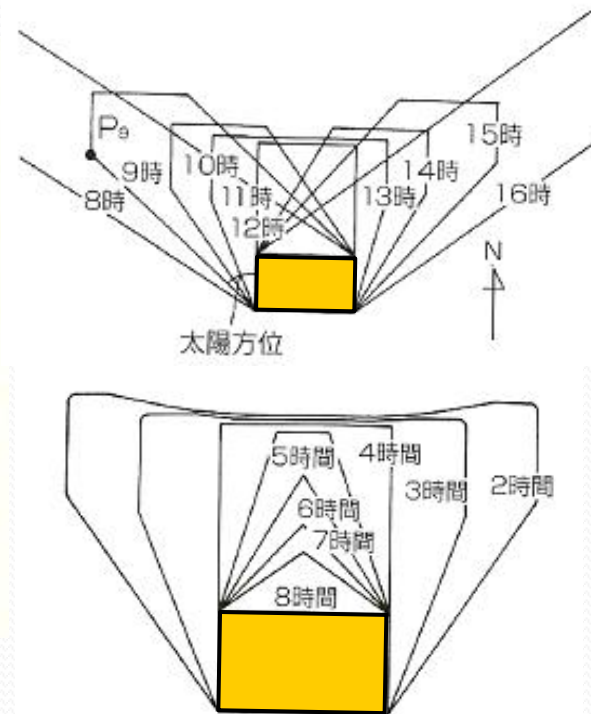
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域



日影規制のイメージ図



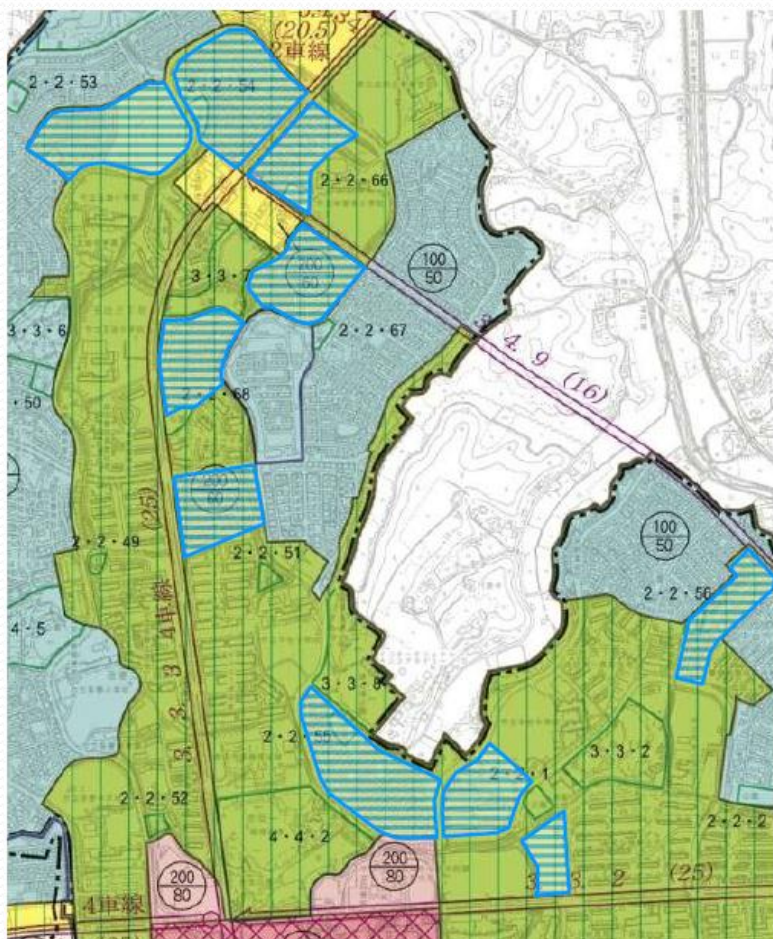
最高高さ制限導入の背景

社会情勢の変化 ⇒ ⇒ ⇒

●大規模敷地で社宅用地の売却等により当初の想定を超える高層建築の建築が計画

⇒ 最高高さ制限を設けるよう
市議会から請願 ⇒ 採択

●中高層の用途であっても、戸建て分譲されるケースが増え、建築形態が混在する実態

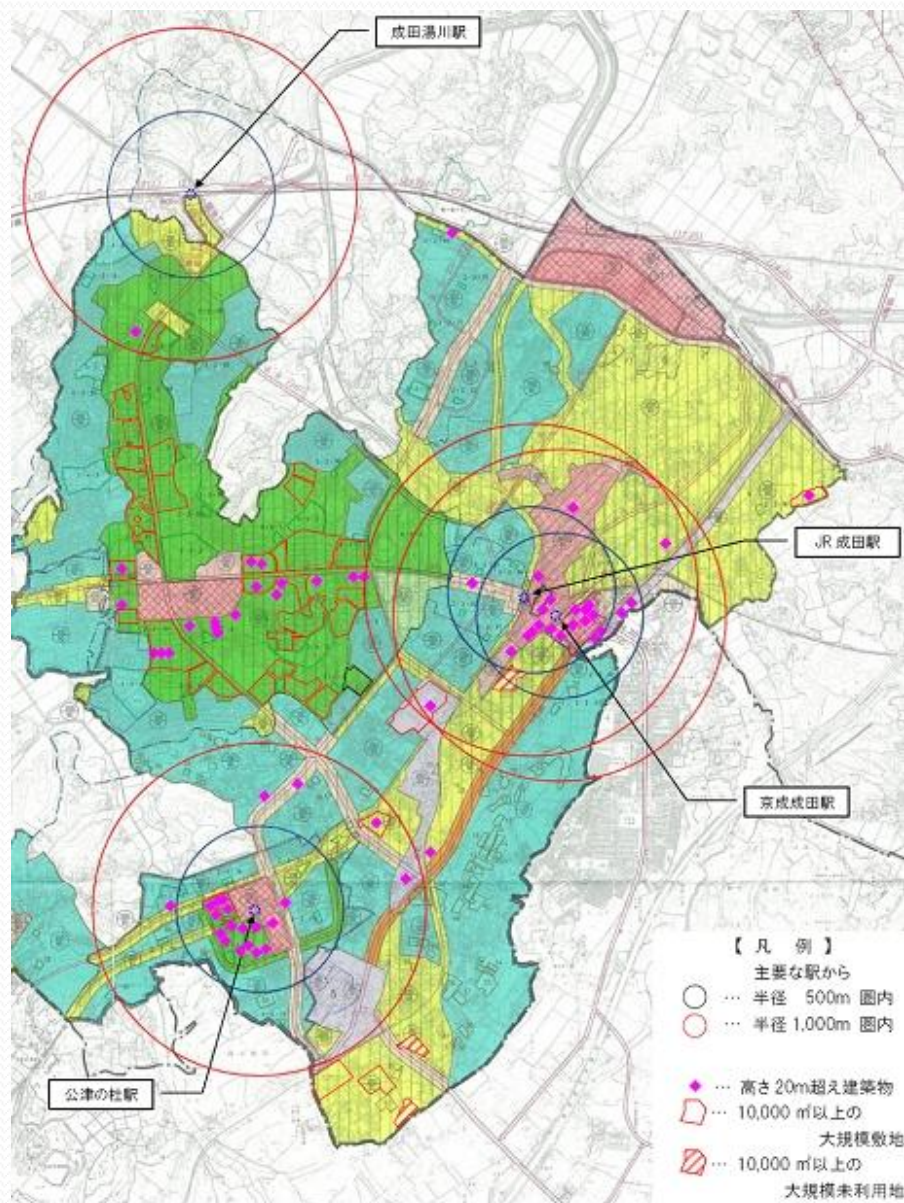


低層住宅地
(第一種低層住居専用地域)

中層住宅地
(第一種中高層住居専用地域)

中高層住宅地の中にある低層住宅地

導入する区域と基本的な考え方



土地の利用形態を踏まえ、
早急に保全を図るべき地区
を抽出

⇒ 住居専用の用途地域

⇒ 第一種低層住居専用地域(青緑)

第一種中高層住居専用地域(緑)

第二種中高層住居専用地域(薄緑)

※但し、地区の活性化や土地の
高度利用の観点から、主要な
駅周辺1km圏内を目安に対象
区域から除外

制限の内容(1)

○ 最高高さ制限を31mとする地区

◆ 既に20m以上の建築物が
複数棟立地

◆ 市道JR西口線、
商業地域に隣接



第一種高度地区 (31m)

最高高さ制限 31m

4m以上 4mまで

1
0.6

1
1.25

10m
敷地
道路
5m

△
北側隣地境界線又は
道路反対側境界線

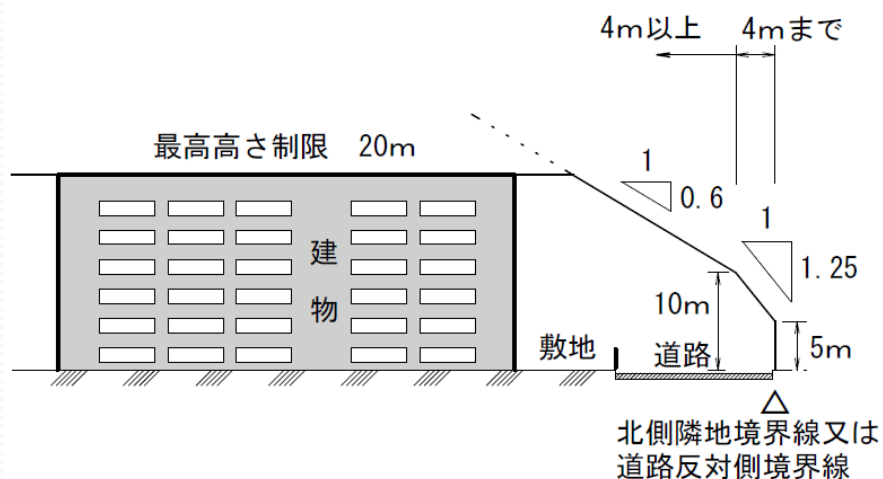
建
物

制限の内容(2)

○ 最高高さ制限を20mとする地区

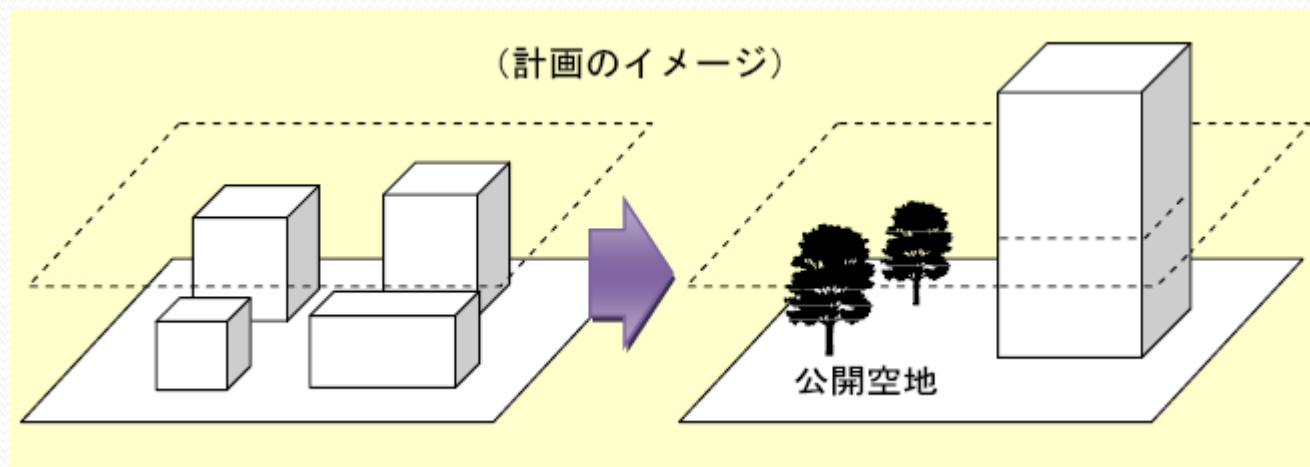
- ◆ 低層住宅地との調和
- ◆ 良好な街並み環境の保全
- ◆ 今後の建替えを考慮

第一種高度地区 (20m)



周囲の環境上支障が無いと認められる特例措置(1)

- ① 都市計画として決定した**一団地の住宅施設**又は**一団地の官公庁施設**にかかる建築物
- 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



※但し、建築物の最高高さは、規定する高さの1.5倍を限度

周囲の環境上支障が無いと認められる特例措置(2)

- 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

※但し、建築物の最高高さは、規定する高さの1.5倍を限度

20m ⇒ 30m 31m ⇒ 46.5m

地区計画による特例措置

地区計画(都市計画法第12条の4第1項第1号の規定による)を決定し、最高高さ制限について規定した場合には、**地区計画で規定する建築物の高さの最高限度を適用**

●地区計画で定められるまちづくりのルール

- 地区施設 (生活道路、公園、広場、遊歩道、など)の配置
- 建物の建て方や街並みのルール
(用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セツバック、デザイン、生垣化、など)
- 保全すべき樹林地

既に最高高さを超えていると想定される建築物の取り扱い(1)

- ① この規定が適用される時点で、既に建築されていたか、若しくは工事中で、最高高さ制限を超過する部分がある
- ② ①の建築物の建替えについて、建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の形状や規模が、建替え前の形状や規模と同程度である(2回目以降の建替えも同様)

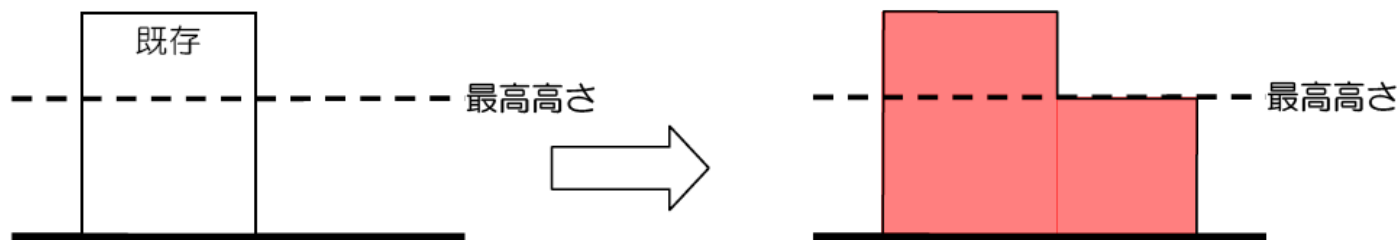


市長の認定により、適用除外

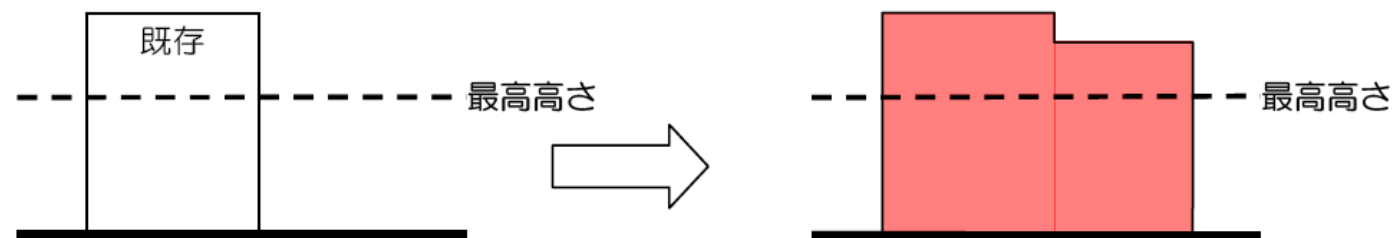
既に最高高さを超えていると想定される建築物の取り扱い(2)

建替え時のイメージ図

建替え（最高高さ制限超過部分が既存建築物と同等）・・・○



建替え（最高高さ制限超過部分が增加）・・・×





ご静聴ありがとうございました。

平成24年11月11日

成田市都市計画課