

(別記)

高度地区の規定書

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

1. 用語の定義

この規定書における用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び、都市計画法（昭和43年法律第100号）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 住居系用途地域 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、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域をいう。
- (2) 商業系用途地域 近隣商業地域又は商業地域をいう。
- (3) 基準時 建築基準法第3条第2項の規定により建築基準法第58条の規定の適用を受けない期間の始期をいう。
- (4) 分譲マンション 二以上の区分所有者が存する建築物で、人の居住の用に供する専用部分の床面積が過半を占めるものをいう。

2 建築物の高さの限度

(1) 第一種高度地区（12m）

- ア 建築物の高さは、12メートル以下とする。
- イ 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の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、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（15m）

- ア 建築物の高さは、15メートル以下とする。
- イ 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の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、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 (20 m)

- ア 建築物の高さは、20メートル以下とする。
- イ 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の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、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。
- ウ 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下とする。

(4) 第一種高度地区 (31 m)

- ア 建築物の高さは、31メートル以下とする。
- イ 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の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、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。
- ウ 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの1.25倍に25メートルを加えたもの以下とする。

(5) 第二種高度地区 (12 m)

- ア 建築物の高さは、12メートル以下とする。
- イ 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の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、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。

(6) 第二種高度地区 (20 m)

- ア 建築物の高さは、20メートル以下とする。
- イ 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の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、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。
- ウ 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下とする。

(7) 第二種高度地区 (31m)

- ア 建築物の高さは、31メートル以下とする。
- イ 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の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、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。
- ウ 建築物の各部分の高さは、住居系用途地域においては、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの1.25倍に25メートルを加えたもの以下とし、商業系用途地域においては、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に20メートルを加えたもの以下とする。

(8) 第三種高度地区 (20m)

- ア 建築物の高さは、20メートル以下とする。
- イ 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下とする。

3 制限の緩和措置

前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。ただし、第3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、路線敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、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それら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地（前号に該当するものを除く。）が公園（都市公園法施行令（昭和三十一年政令第二百九十号）第二条第一項第一号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面その他これらに類するものに接する場合には、その公園、広場、水面その他これらに類するものに接する隣地境界線は、その公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が隣地（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。

- (4) 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（昭和25年法律第201号）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。
- (5) 建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の適用により同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用においても同一敷地内にあるものとみなす。

4. 適用の除外

次の各号の一に該当するものについては、この規定による建築物の高さの制限を適用しない。

- (1) 建築基準法第3条第2項の規定により、不適合部分を有する建築物（以下「既存不適格建築物」という。）について修繕又は模様替えを行うもの。
- (2) 基準時における敷地内において、不適合部分を増加させない範囲で既存不適格建築物の増築又は改築を行うもの。
- (3) 既存不適格建築物で、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条第3項の認定を受け、当該認定に基づき耐震改修を行う建築物。
- (4) この規定による建築物の高さの制限の適用の際、現に存するか現に建築の工事中であった分譲マンションにおいて不適合部分を増加させない範囲で行う、この規定の告示の日以降最初の建て替え。
- (5) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1号に規定する市街地再開発事業によるもの。
- (6) 公益上やむを得ないと認められる建築物で、市長が建築審査会の意見を聴いて周囲の環境上支障がないと認めたもの。

5. 認定による特例

次に該当するもののうち、この規定による建築物の高さの制限に適合させることが困難であるものについて、表に規定する範囲内において、第2項各号のアに規定する建築物の高さの最高限度を緩和することができる。

- (1) 周辺環境との調和が図られており、市街地環境の維持向上に貢献するもの。

6. 許可による特例

次の各号の一に該当するもののうち、この規定による建築物の高さの制限に適合させることが困難であるものについて、市長が建築審査会の意見を聴いて許可したものは、表に規定する範囲内において、第2項各号のAに規定する建築物の高さの最高限度を緩和することができる。

- (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となる建築物
- (2) 周辺環境との調和が図られており、市街地環境の維持向上に大きく貢献するもの
- (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

表 特例により緩和できる建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度	認定による特例で緩和できる建築物の高さの最高限度	許可による特例で緩和できる建築物の高さの最高限度	認定又は許可による特例で緩和する際に付加する建築物の高さの最高限度
12 メートル	—	20メートル	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とする。
15 メートル	—	20メートル	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とする。
20 メートル	24メートル	31メートル	住居系用途地域においては、建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の1.25倍に20メートルを加えたもの以下とする。
31 メートル	37メートル	必要な高さ	—

第5 承認申請の図書等

1 表示の仕方

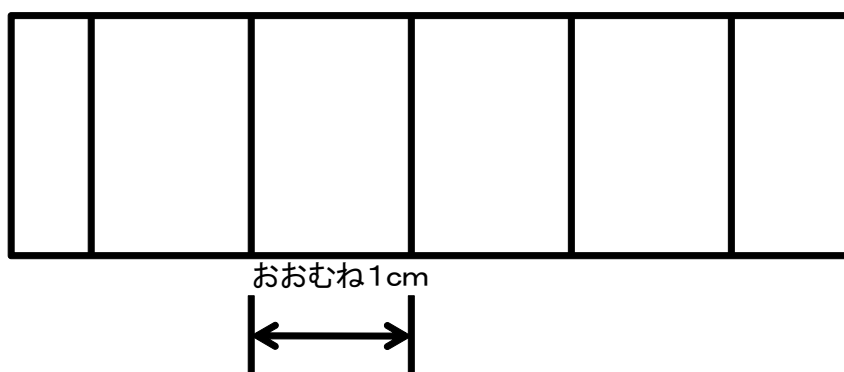
(1) 区域は地形図(1/2, 500)に表示する。

(2) 図面表示

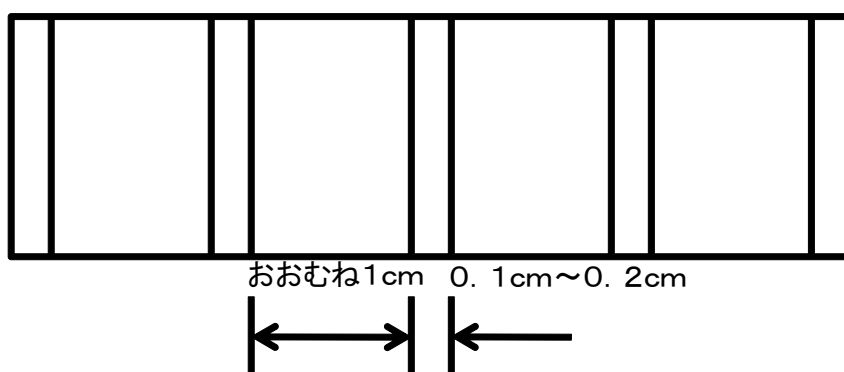
ア 用途地域の決定・変更図又は案の上に高度地区の区域を表示する。

イ 高度地区の種別は次の区分により表示する。

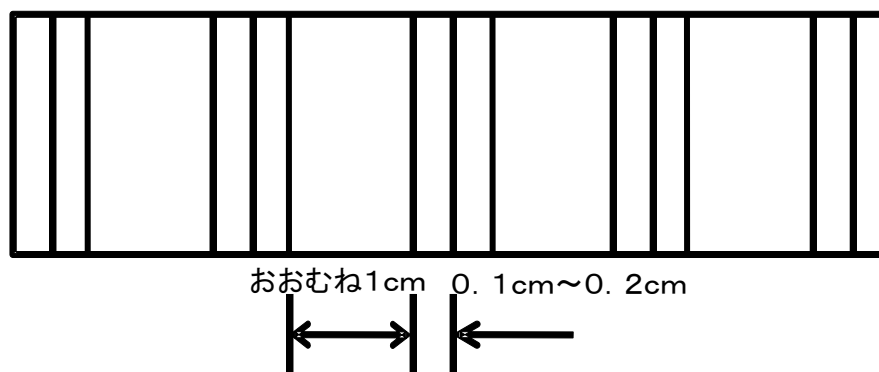
第一種高度地区



第二種高度地区



第三種高度地区



(注) 総括図表示の場合、その間隔は、適宜定めてよい。

種別ごとの表示色

12メートル	グリーン
15メートル	ブルー
20メートル	ブラウン
31メートル	レッド

2 添付図書

- (1) 総括図 (1/10, 000)
- (2) 計画図 (1/2, 500)
- (3) 建築物用途別現況及び階数現況図 (1/2, 500)

高度地区内にある建築物を、用途及び地上階数別に表示する。

この場合、用途については「用途地域決定のための基礎調査要綱」によるものとし、階数については、3階以上のものについて階数を算用数字をもって明示する。

附 則

この要綱は、平成28年8月30日から施行する。