

高度地区の制限内容

種類	制限内容	制限図
第1種高度地区	<p>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に水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。</p>	<p>建築物の各部分の高さ 建築基準法第55条(建築基準法施行令の緩和あり) 真北 0.6 5m 隣地境界線(前面道路反対側の道路境界線) 地盤面 建築できる空間</p>
第2種高度地区	<p>1 建築物の高さの限度は、15メートルを超えてはならない。 【制限の緩和措置(4)、(5)】 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8メートル未満の範囲にあつては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。</p>	<p>建築物の各部分の高さ 建築物の高さの限度(緩和あり) 真北 0.6 1.25 5m 8m 隣地境界線(前面道路反対側の道路境界線) 地盤面 建築できる空間</p>
第3種高度地区	<p>1 建築物の高さの限度は、20メートルを超えてはならない。 【制限の緩和措置(4)】 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8メートル未満の範囲にあつては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。</p>	<p>建築物の各部分の高さ 建築物の高さの限度(緩和あり) 真北 0.6 1.25 5m 8m 隣地境界線(前面道路反対側の道路境界線) 地盤面 建築できる空間</p>
第4種高度地区	<p>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メートル未満の範囲にあつては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。</p>	<p>建築物の各部分の高さ 真北 0.6 1.25 5m 8m 隣地境界線(前面道路反対側の道路境界線) 地盤面 建築できる空間</p>
第5種高度地区	<p>1 建築物の高さの限度は、15メートルを超えてはならない。 【制限の緩和措置(4)、(5)】 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8メートル未満の範囲にあつては当該水平距離に1.0を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。</p>	<p>建築物の各部分の高さ 建築物の高さの限度(緩和あり) 真北 0.6 1 7m 8m 隣地境界線(前面道路反対側の道路境界線) 地盤面 建築できる空間</p>

<p>第6種高度地区</p>	<p>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メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。</p>	
-----------------------	---	--

制限の緩和措置

- (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がある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の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、当該前面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、当該隣地の平均地盤面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の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。ただし、建築物の高さの限度については、適用しない。
- (3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路内の敷地境界線はないものとみなす。
- (4) 建築物の高さの限度については、階段室、昇降機塔など建築基準法施行令第2条第1項第6号のロに規定する建築物の部分が12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。
- (5) 第2種高度地区及び第5種高度地区において、勾配屋根（10分の6までの傾きの屋根をいう。）を有する建築物で、軒の高さを15メートル以下とする場合においては、建築物の高さの限度を18メートル以下とすることができる。
- (6) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条又は第86条の2の規定により、一定の複数建築物に対する制限の特例が適用される建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

適用の除外

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住宅施設、市街地再開発事業の施行区域内に建築される建築物及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物については適用しない。
- (2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物のその部分に対しては、当該規定は適用しない。
- (3) 前号の規定は、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物又は建築物の敷地については適用しない。

許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で市長が許可した場合においてはこの限りではない。

- (1) 建築基準法第59条の2第1項の規定により建築基準法施行令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で、周囲の居住環境を害するおそれがないと認められるもの。
- (2) 2(2)に規定する建築物については、この規定の適用の際の建築物の高さの範囲内で、かつ、同一敷地内で再度新築されるものであって、敷地の形状等からやむを得ないと認められるもの。
- (3) その他周囲の居住環境を害するおそれがないと認められるものであって、公益上やむを得ないと認められ、又は市街地環境の整備向上に寄与すると認められるもの。