

高度地区指定に関するガイドライン

千葉県高度地区ガイドライン研究会

平成21年5月

目 次

はじめに	1
. ガイドライン策定の目的	2
. 現在建築物の高さに関して問題となっている事項	4
. 中高層建築物の建築に伴う問題の事例検証	5
. 高度地区に関する関東近県の状況	6
. 高度地区における高さ制限	7
1 基本的な考え方	7
2 定めるべき区域	7
3 高度制限の内容	8
. 既存不適格の取扱	1 1
. 制限の特例等について	1 2
1 制限の緩和措置	1 2
2 特例措置	1 3

高度地区指定に関するガイドライン

はじめに

高度地区は、都市計画法第8条第1項第3号に規定され、同法第15条の規定により市町村が定めるものとされており、

これまで、高度地区については、県の定めた「高度地区（最高限）の決定要綱」（昭和47年制定、平成6年改正）により、各市町村が決定するよう運用してきました。

しかし、平成12年のいわゆる地方分権一括法における都市計画法の改正により、市町村都市計画審議会の法定化など市町村の権限が拡充され、また近年土地利用が多様化されることなどを踏まえ、県下一律ではなく、各市町村において地域特性に応じたまちづくりを進めていくことが求められています。

このような状況に対応するため、有志13市町と県により研究会を組織し、要綱を見直すとともに、これからの高度地区のあり方について検討を重ね、ここにその成果として「高度地区指定に関するガイドライン」を取りまとめました。

つきましては、今後、各市町村において高度地区を検討する際の一助としていただければ幸いです。

千葉県高度地区ガイドライン研究会

・ガイドライン策定の目的

高度地区は、用途地域内において、都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として市町村が決定する地域地区で、用途地域と併せて定めることによりこれらの都市計画が一体として適性かつ合理的な土地利用を実現させようとするものである。

具体的な規制内容等については、県で昭和47年に「高度地区（最高限）の決定要綱」を定め、さらに平成6年9月に改正し、各市町村が円滑に決定するよう運用してきたところであるが、それ以来14年が経過し、この間に以下のような法改正が行われてきた。

都市計画法改正（平成12年度）

都市計画地方審議会（県に設置）の議を経て、市町村が決定



市町村都市計画審議会の議を経て、市町村が決定

運用についての通達・指針（建築物の高さの最高限度を定める都市計画）

昭和32年 建設省計画局長通達

- a．建築密度が過大になるおそれのある市街地で、商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域
- b．建築密度が過大になるおそれのある市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要のある区域

隣地境界線からの距離に応じた建築物の高さの最高限度を定めることができる。



平成12年 都市計画運用指針 制定

- 建築物の高さの最高限度を定める高度地区
- a．建築密度が過大になるおそれのある市街地で、商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域
 - b．建築密度が過大になるおそれのある市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要のある区域
 - c．歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で、景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域等の地区

隣地境界線からの距離に応じて、高さの最高限度を斜線状又は立体的に定める方法も考えられる。

建築基準法（平成14年度法改正）

道路斜線制限 北側斜線制限への天空率の導入

景観法 平成16年度法制定 17年度施行

建築物の最高高さ、最低高さを定めることができる

また、この間、工業地域の工場跡地等へのマンションの立地、住居系用途地域内での大規模な開発における近隣住民との紛争など、社会情勢の変化による問題が顕在化してきている。

また、上記のほか、現行の要綱には法改正等により次のような問題点も生じている。

- ・ 地方分権一括法の施行に伴い、市町村決定の都市計画について、県で制定した要綱に基づいて市町村で定めることに妥当性がなくなった
- ・ 都市計画運用指針及び景観法の制定により、「景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域等の地区」に対してスカイラインの統一、ランドマークへの眺望という観点が欠如している
- ・ 斜線制限のみによる制限内容であることにより、大規模敷地への対応に限界がある

「高度地区指定に関するガイドライン」は、このような問題点に対応するため、景観・眺望への配慮という観点を盛り込むとともに、大規模敷地に対して合理的な高さ制限が可能となるよう、高度地区指定の指針を策定することにより、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図ることを目的とする。

．現在建築物の高さに関して問題となっている事項

研究会に参加している13市町を対象に、建築物の高さに関して、現在問題となっている事項の原因や解決策について、平成20年12月にアンケートを行った。各市町からの回答の概要は以下のとおりである。

(1) 問題点の抽出

主な問題点としては、次のとおり低層建築物と高層建築物の混在、工場跡地等の大規模敷地への高層建築物の立地などが挙げられている。

- ・ 低層住宅地への高層建築物の立地
- ・ 商業地域（商店街で低層の商店が建っている区域）への高層建築物の立地
- ・ 大規模敷地への高層建築物の立地
- ・ 町並みとの調和、建築物が景観に対して配慮されていない

(2) 問題が発生している原因

上記問題が発生している原因としては次のものが挙げられている。

- ・ 法定容積率と現況建築物の容積率との乖離
- ・ 大規模敷地に対する斜線制限の限界
- ・ 工業系、商業系用途地域に高度地区の指定をしていないこと

(3) 解決策について

各市町から以下のような解決策が挙げられている。

- ・ 実情に応じた高度地区の導入（高度地区のメニューの多様化）
- ・ 絶対高さの制限
- ・ 商業系、工業系用途地域への高度地区の指定
- ・ 景観に配慮した高さの規制

・中高層建築物の建築に伴う問題の事例検証

研究会参加市町で問題となっている96件の建築物について、高度地区別かつ建築物の高さごとに分類した。その概要は以下のとおりである。

高度地区	問題件数	建築物の高さ	備考
第1種高度	46	20m以上38 83% 20m未満 8	20m台 29件 20m未満には17から19mが3件含まれる
第2種高度	23	20m未満 0 20m台 14 61% 30m台 2 40m台 7	50m超はない 20m未満はない
高度なし	28	20未満 6 20m台 3 30m台 9 40m台 4 50m台 3 60m台 3	商業 17件 近商 3件 商業+近商 20件 87% (ほとんどが商業系用途) 工業系5件

1種高度と2種高度にまたがっているものが1件含まれるため、件数合計が97となる。

高度地区が指定されている区域では、問題となっている建築物の件数は、高さが20mを超えると急に多くなり、その割合は88%となっている。高度地区の指定の無い区域では、20m未満の建築物の割合も多い。

これらのことから、高さ20mが一つのラインと考えられる。

高度地区が定められていない区域では、商業系の用途地域での事例が多くなっている。

また、全数の平均敷地規模は、約5,800㎡となっており、比較的大規模なマンション等の事例が多い。

・高度地区に関する関東近県の状況

東京都では、平成14年7月制定の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の中で、街並み景観を誘導する区域等については、住環境に配慮しつつ絶対高さ制限を指定することができる旨記載があり、平成16年度用途地域等の見直しの一環として、15区市で絶対高さが導入されている。

神奈川県においては、横浜市や川崎市で、昭和45年の建築基準法改正により絶対高さ制限が撤廃されたことを受け、昭和48年から絶対高さ制限を高度地区により行っており、さらに近年のマンション等の近隣紛争の防止という観点からそのほかの市町村においても、絶対高さの導入が図られている。

埼玉県では、平成18年11月に「建物の高さにルールのあるまちづくり推進ガイドライン」が策定され、この中で高度地区による高さの制限についても研究されている。なお、平成18年度末時点では、埼玉県内で高度地区（建築物の高さの最高限度を定める高度地区）を定めているのは、3市のみで、いずれも絶対高さ制限となっている。その後、平成20年度に三芳町、志木市及び戸田市で順次高度地区の指定が行われ、現在手続き中の市もあるなど、急速に高度地区の指定が進んでいる。

高度地区における高さ制限

1 基本的な考え方

国の都市計画運用指針によれば、

- a 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域
- b 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある区域
- c 歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域

等の地区について指定することが望ましいとされている。

居住環境を保全するためには、現在の斜線型の高度を定めることにより、日照、採光、通風等の確保に一定の役割をはたしているが、大規模敷地におけるマンション開発等に対しては、建築物の配置により極端に高い建築物の建築が可能となるなど、建築物の高さをコントロールすることによる住環境の保全が難しい。

建築密度のコントロールが特に必要な区域では、絶対高さ制限による高さ規制が有効な手法の1つであると考えられる。

また、スカイラインの統一等景観に配慮して高度地区を定める場合は、斜線型の制限ではなく、最高限度と最低限度を組み合わせることで定めること等が有効であると考えられる。

2 定めるべき区域

現行の高度地区の決定要綱によれば、「第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域」は原則として定め、「第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域」は積極的に定め、「近隣商業地域」等においては特に必要のある場合に定めるとなっている。

高度地区は、用途地域を補完する地域地区であることから、用途地域と一定の組み合わせで定めることも考えられるが、原則として区域ごとの状況を勘案して定めるべきであると考えられる。

また、工業系用途地域においてマンション等の中高層建築物の建築が想定される区域で、近隣の住居系用途地域の居住環境を保全する必要がある場合や、当該地域において多くの中高層建築物の建築が見込まれ良好な居住環境へ誘導する必要がある場合など、工業系用途地域であっても高度地区を定める必要がある区域があることが考えられる。

3 高度制限の内容

高さ制限については、日影規制との整合を図るため、現行の第一種高度地区、第二種高度地区は引き続き指定できることとし、これに絶対高さ制限を加えることも可能とするほか、絶対高さ制限のみを定めることもできるよう制限内容のメニューを増やした。

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。

これに、絶対高さ制限を加えることも可能とする。この場合「第一種高度地区（ m）」とする。

例えば、次のような絶対高さの制限値が考えられる。

絶対高さの制限値(例)	基本的な考え方
15 m	5階建て程度までを許容（階高3 m × 5階）パラペット高さを考慮して16 mや、さらに1階の床の高さを考慮して17 mとすることも考えられる。
20 m	建築基準法第56条第1項第2号の規定により住居系用途地域で規制が適用される高さ、前述の問題検証より20 mを超える建築物の事例が多く予防の観点から効果が見込まれることなど
31 m	建築基準法第56条第1項第2号の規定により商業系用途地域で規制が適用される高さ、はしご車の届く高さなど

このほか、指定容積率の利用が可能な高さ（下表参照）や、不適格となる建築物等、区域の状況から高さの値を決定することも考えられる。関東近県では、25 mや35 mとしている事例がある。

指定容積率利用の想定例

指定容積率	区域内の利用実態による 建ぺい率（ ）	指定容積率が 利用可能な階数	高さ制限値例
200%	40%	5階程度	15 m、16 m
	50%	4階程度	13 m
	60%	3階程度	10 m
300%	40%	7階程度	22 m、25 m
	50%	6階程度	20 m

現況をよく把握したうえで、適切な数値を選択することが望ましい。

第二種高度地区

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。

これに、絶対高さ制限を加えることも可能とする。この場合「第二種高度地区（ m）」とする。

例えば、次のような絶対高さの制限値が考えられる。

絶対高さの制限値(例)	基本的な考え方
15 m	5階建て程度までを許容（階高3 m × 5階）パラペット高さを考慮して16 mや、さらに1階の床の高さを考慮して17 mとすることも考えられる。
20 m	建築基準法第56条第1項第2号の規定により住居系用途地域で規制が適用される高さ、前述の問題検証より20 mを超える建築物の事例が多く予防の観点から効果が見込まれることなど
31 m	建築基準法第56条第1項第2号の規定により商業系用途地域で規制が適用される高さ、はしご車の届く高さなど

このほか、指定容積率の利用が可能な高さや、不適合となる建築物等、区域の状況から高さの値を決定することも可とする。関東近県では、25 mや35 mとしている事例がある。

第三種高度地区

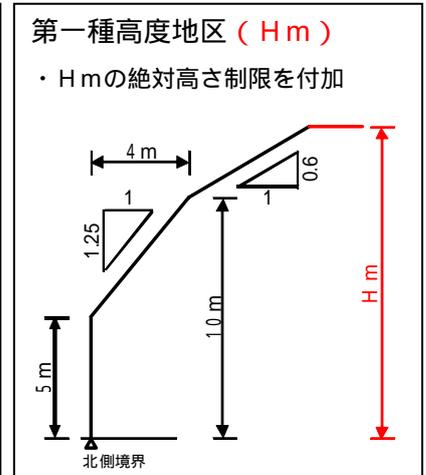
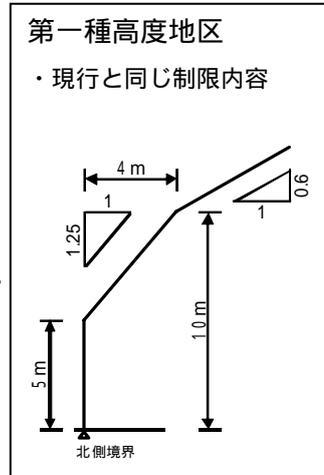
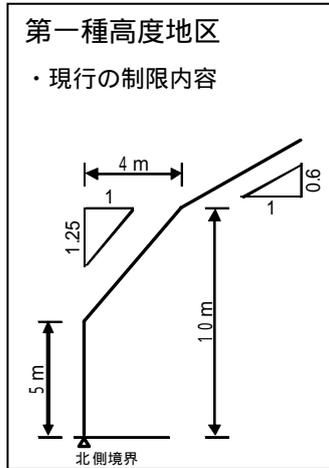
建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、31 m以下とする。高さの制限値は、区域の状況によりこれと異なる値とすることも考えられる。

また、制限値を複数設ける場合は、制限値の低いほうから、第三種高度地区（ m）、第四種高度地区（ m）・・・と名称を付けていくこととする。

斜線型と異なり、北側敷地への採光、日照という観点だけでなく、景観に配慮したスカイラインの形成等の観点から高さの制限をする場合に定めることが考えられる。このことから、主に工業系や商業系の用途地域について定めることが想定される。

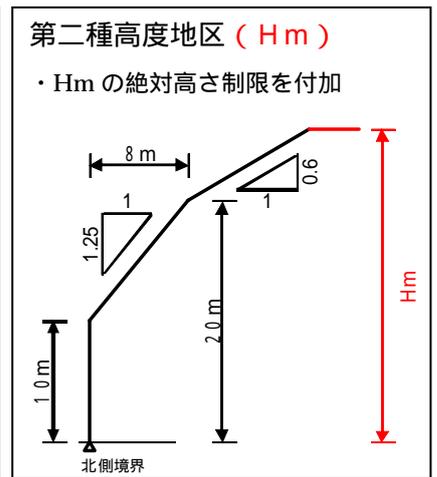
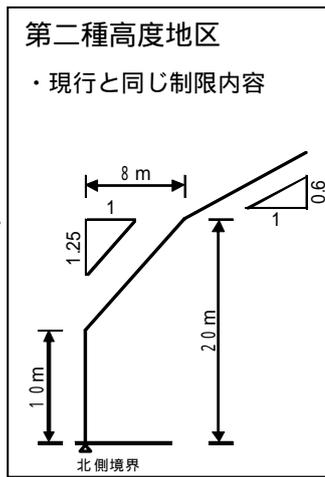
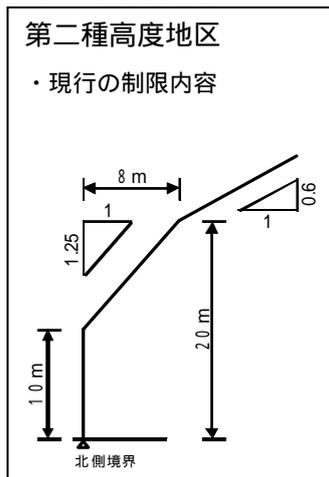
高度地区の制限内容の変更点

・第一種高度地区について



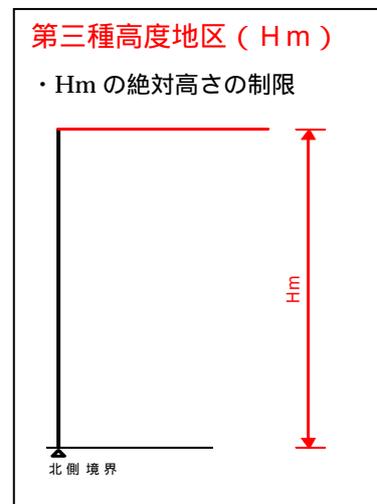
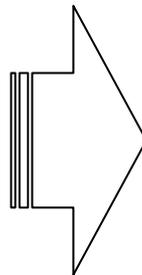
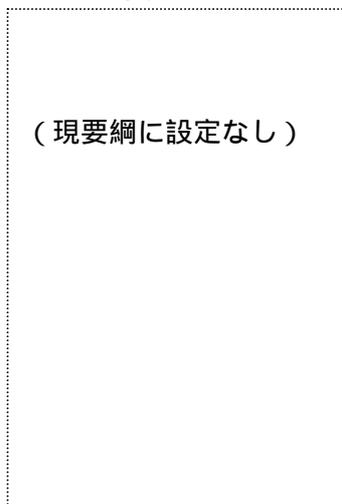
(両方とも可とする)

・第二種高度地区について



(両方とも可とする)

・第三種高度について 《 新規 》



・ 既存不適格の取扱

区域の状況を調査し、なるべく既存不適格となる建築物がないよう高度地区を指定することが理想的だが、既存不適格建築物が皆無となるように定めることは、非常に困難である。

不適格建築物に対する取扱は以下のようなものが考えられる。

(1) 不適格建築物に対し緩和の取扱をしない

既存不適格建築物自体は、いわゆる違反とはならないが、建替えや増改築する場合に、高度地区に適合するものしか建築することができなくなるので区域内の不適格の解消は、進みやすい。

なお、この取扱をする場合であっても、不適格となっている部分（高さが制限を超えている建築物の部分）以外の部分の増改築及び敷地内にある不適格建築物以外の建築物の建築については認めることも考えられる。

(2) 不適格建築物について、1回の建替えは基準時の高さを認める

既存不適格建築物について、高度地区指定後1回目の建替えについては、高度地区指定時（基準時）の高さまで認めるというもので、不適格建築物の所有者等に対し合意が得やすい反面、鉄筋コンクリート造の建築物については100年程度不適格建築物が残ることも考えられる。

(3) 不適格建築物に対し基準時の高さまで建替えを認める

既存不適格建築物について、一定の基準を満たすものについて、高度地区指定時（基準時）の高さまで、都市計画決定権者である市町村長の許可や認定を得ることを条件に認めるというもので、不適格建築物の所有者等に対し合意が得やすい反面、不適格建築物は永遠に残ることとなる。

(4) 不適格建築物に対し不適格部分の2分の1の高さまで建替えを認める

既存不適格建築物について、一定の基準を満たすものについて、高さ制限を超えている部分の高さの2分の1までは、都市計画決定権者である市町村長の許可や認定を得ることを条件に認めるというもので、不適格部分は減少するものの不適格建築物は永遠に残ることとなる。

既存不適格建築物の取扱については、該当する建築物の所有者等に大きな影響を与えることから、合意形成に際しての重要なポイントとなるので、不適格建築物の数、不適格となっている高さの程度等を十分勘案し、慎重に定める必要がある。また、不適格建築物の増改築、建替えに際しては、都市計画決定権者である市町村長の許可や認定等の手続きを設け、都市計画を決定した市町村が一定の関与をすることが必要であると考えられる。

・制限の特例等について

1 制限の緩和措置

斜線又は斜線と絶対高さを併用する高さ制限については、北側の道路境界線又は隣地境界線の反対側に水面、線路敷がある場合や北側の隣地と高低差がある場合などについては、戸建住宅地の場合南側に空地を設けることが多いことや、北側に水面等空地が確保されていることから、建築密度が過大になるおそれが少ないので、緩和措置を設けることが合理的であると思われる。

この場合の緩和措置については以下のようなものが考えられる。

北側の前面道路の反対側に水面、線路敷がある場合

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。

北側隣地との間に高低差がある場合

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地をいう。）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。）より1m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1m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。

建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路に接する場合

建築物の敷地が都市計画において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ものとし、以下「計画道路」という。）若しくは同法第68条の7第1項の規定により指定された予定道路（以下「予定道路」という。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路若しくは予定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第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合については、計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。

建築基準法第86条第1項（一団地認定）等の規定により同一敷地内にあるものと認めた建築物

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られた建築物は、この規定書の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

天空率による緩和について

建築基準法第 56 条第 7 項の規定による、いわゆる天空率については、建築基準法第 56 条の北側斜線、道路斜線について適用されるもので、高度地区については建築基準法に規定はない。

高度地区は、建築密度が過大になるおそれのある市街地において交通その他の都市機能の低下を招かないように、また適正な人口密度とする必要がある場合や、景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域に指定するものであることから、以下のような場合には天空率による緩和規定は設けないことが望ましい。

極端に高い建築物が建築されることにより、建築密度が過大となるおそれの生じる商業地で交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域

極端に高い建築物が建築されることにより、建築密度が過大になるおそれの生じる市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある区域

景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域

2 特例措置

都市計画の手続きを経て高度地区の内容と異なる高さ制限の内容が定められた場合や、極端な高低差があるなど高度地区の適用をすることが合理性を欠くような場合、これまでは、現行の決定要綱の規定書に基づき特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めれば、定めた高さを超えて建築することが出来ることとされていたが、今後は、都市計画決定権者である市町村長が許可又は認定という手続きを経て認めることが考えられる。この場合、審議会等の第三者機関を設け、この機関の同意を経て許可等の処分を行うことが望ましい。

許可、認定をするものとして、以下のようなものが考えられる。

以下の各号の 1 に該当する建築物で、市町村長が認めたものは、認められた範囲で高さ制限を超えて建築することができる。

都市計画として決定した一団の住宅施設又は一団の官公庁施設

建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づき建築される建築物で建築物の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資するとみとめられるもの。

隣地との高低差が著しく、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

都市計画法第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の高さの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。

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

高度地区研究会参加自治体一覧

千葉市
市川市
船橋市
木更津市
松戸市
佐倉市
習志野市
柏市
流山市
八千代市
我孫子市
浦安市
横芝光町
千葉県