

# 都市計画における建築物の高さの最高限度(絶対高さ制限)の指定方針

(案)

## 1. 指定の背景

本市では、平成 18 年に優れた住環境と地域の特性を生かした快適で安心して市民が住み続けたいと感じる魅力ある街づくりを実現するため、「多摩市街づくり条例」を制定し、街づくりの基本理念を「街づくりは、充実した都市基盤や豊かな緑を大切に、計画的で地域の特性を生かしながら、調和した街並みや景観などの恵まれた居住環境を守り育てていかなければならない。」としている。

現在、本市では第一種低層住居専用地域については10mの絶対高さ制限が指定されているほか、一部地域において地区計画で絶対高さを定めている。しかし、それ以外のほとんどの区域は、絶対高さの定めがないため、敷地形状によっては周辺より高い建物が建築できる場合がある。

また、近年、建築基準法改正に伴う容積率制限の緩和等により、これまで想定していなかった土地利用転換で大規模建築物が増え、中高層マンション等の建設において、開発事業者と近隣住民との間に、建物高さや日照、相隣環境等の問題に対する近隣トラブルが増えており、住環境保全に対する市民意識も高まってきた。

このため、計画的な街並み形成や建築紛争防止を図る一定のルールづくりを進めていく必要が生じている。

本方針は、街づくりの基本理念に基づき、良好な住環境維持や景観形成を図るため、絶対高さ制限について方針を定めるものである。

## 2. 指定の目的

### ① 良好な住環境と街並み景観を維持・保全する。

今後の住宅団地などの更新を視野に入れ、これまでに形成されてきた豊富なみどりとゆとりある空間を備えた住環境を将来にわたって維持・保全するとともに、地域特性に応じた秩序ある街並み景観の誘導を図っていく。

### ② 建物高さに関する近隣トラブルを予防する。

新築や建替え時の建物高さに関する近隣トラブルを全市的に予防する。

## 3. 指定対象区域

以下の地域を対象とする。(別添図参照)

- ① 第一種中高層住居専用地域
- ② 第二種中高層住居専用地域

- ③ 第一種住居地域
- ④ 第二種住居地域（斜線制限型高度地区が指定されている地域）
- ⑤ 準住居地域
- ⑥ 準工業地域

なお、指定対象区域は、既に10mの絶対高さが定められている第一種低層住居専用地域、及び駅周辺における中心市街地の活性化等に配慮し市街地の高度利用を図る区域を除くものである。

#### 4. 指定方針

- ・ 周辺の住環境と調和した秩序ある街並みの形成を図る。
- ・ 現在指定されている斜線制限型高度地区（第1種～第3種）に、絶対高さ制限を加える。
- ・ 現在指定されている容積率や建築物の高さの現況等を勘案して規制値を定める。
- ・ 第一種低層住居専用地域で既に定められている絶対高さ10m及び第1種高度地区の斜線制限は継続する。
- ・ 大規模敷地において、周辺環境への配慮がなされ良好な建築計画がある場合は高さ制限値を緩和する

◆ 絶対高さ指定数値

指定容積率	高度地区	数値案
150%	第1種	17m (5階程度)
150%	第2種	23m (7階程度)
200%		
300%	第2種 第3種	29m (9階程度)

#### 5. その他条件に応じた運用

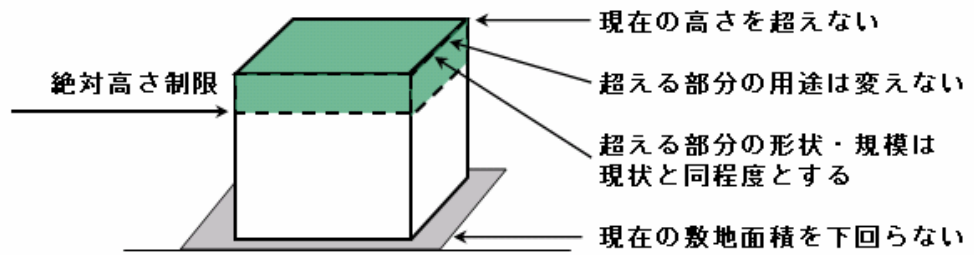
① 適用除外

絶対高さが指定された時点で建っているか建設中のもので、既に絶対高さを超えるもの（既存不適格建築物等）

② 認定による特例

◆ 既存不適格建築物の建替えの特例

現在の建物については、一定の条件（建替え前の高さ以下、同一の用途・規模等）を満たせば、建替え時に現状の高さまで建てることことができる。

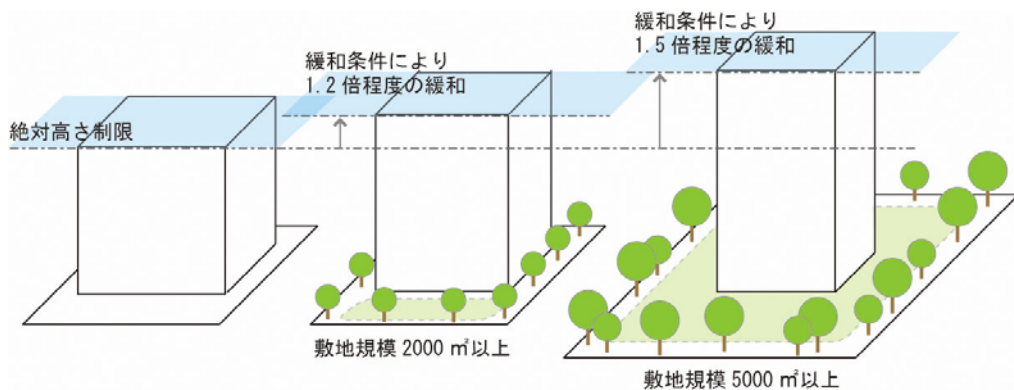


◆ 大規模敷地における良好な建築計画に対する特例

大規模敷地（一定の敷地規模）を対象に、周辺環境への配慮がなされていると認められる場合は、段階的（1.2倍、1.5倍程度）に一定の高さまでの制限の特例（緩和）を認める。なお、斜線型高さ制限の延長線は超えないものとする。

〔緩和の基本的な条件〕

		1.2倍程度の緩和	1.5倍程度の緩和
敷地規模		2,000㎡以上	5,000㎡以上
緩和の上限	17m地区	20mまで	26mまで
	23m地区	29mまで	35mまで
	29m地区	35mまで	44mまで
緩和の条件		離隔距離 空地の確保 その他周辺環境への配慮	



③ 地区計画等への読み替え

地区計画等で建築物の高さの最高限度を定めた場合は、地区計画等による建築物の高さの最高限度を、高度地区における高さの最高限度と読み替えて適用する。

④ 許可による特例

学校や病院等の公益施設で、施設の機能的な性質上やむを得ない場合について緩和を認める。