

多摩都市計画高度地区の変更(多摩市決定) (原案)

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の()内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種 高度地区	約 ha 665.2 (670.2)	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0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
17m第1種 高度地区	約 ha 5.0 (—)	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 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の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種 高度地区	約 ha — (1,207.5)	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メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
〔最高限度〕	23m第2種 高度地区	約 ha 1,194.6 (—)	1 建築物の高さは、23メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	29m第2種 高度地区	約 ha 12.9 (—)	1 建築物の高さは、29メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
第 3 種 高度地区	約 ha 40.4 (50.9)	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メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該	

		真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
29m第3種高度地区	約 ha 10.5 (一)	1 建築物の高さは、29メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
合計	約 ha 1,928.6 (1,928.6)		
<p>1. 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア 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（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 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、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、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。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次に定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。</p>			

2. 既存不適格建築物等の特例

(1) この規定の適用の際に、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当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、指定した高さに適合させること、あるいは敷地規模に応じた特例の基準に適合させることが困難で、アからエまでのいずれにも該当すると市長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するとき限り、この規定は適用しない。

ア 建て替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物又は建築の工事中の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、基準法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。

イ 建て替え後の建築物の高さは、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の高さを超えないこと。

ウ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。

エ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途と同じであること。

3. 地区計画等の区域内の特例

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 4 第 1 項の規定による地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

4. 敷地規模に応じた特例

一定の規模を有した敷地において、周辺環境に対し一定の配慮が図られているものと市長が認めたものについては、基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。

表 1 緩和基準 A

絶対高さ制限	敷地面積・緩和される高さの限度
	2,000 m ² 以上
17 m	20 m
23 m	29 m
29 m	35 m

表 2 緩和基準 B

絶対高さ制限	敷地面積・緩和される高さの限度
	5,000 m ² 以上

17m	26m
23m	35m
29m	44m

なお、絶対高さ制限が35mを超える場合においては、あらかじめ、第三者機関の意見を聴くものとする。

5. 許可による特例

(1) 次のアからウまでの一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。

この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

ア 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。

イ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内の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いて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。

ウ 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物。

(2) 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物（絶対高さ制限を超えない建築物は除く。）で、市長が許可したものについては、この規定は適用しない。

この場合において、市長は、許可するときは、あらかじめ第三者機関の意見を聴くものとする。

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

多摩市にふさわしい街並みを保全し、地域の生活環境を確保していくため、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。