

建築物の高さの最高限度(絶対高さ制限)を 決めました

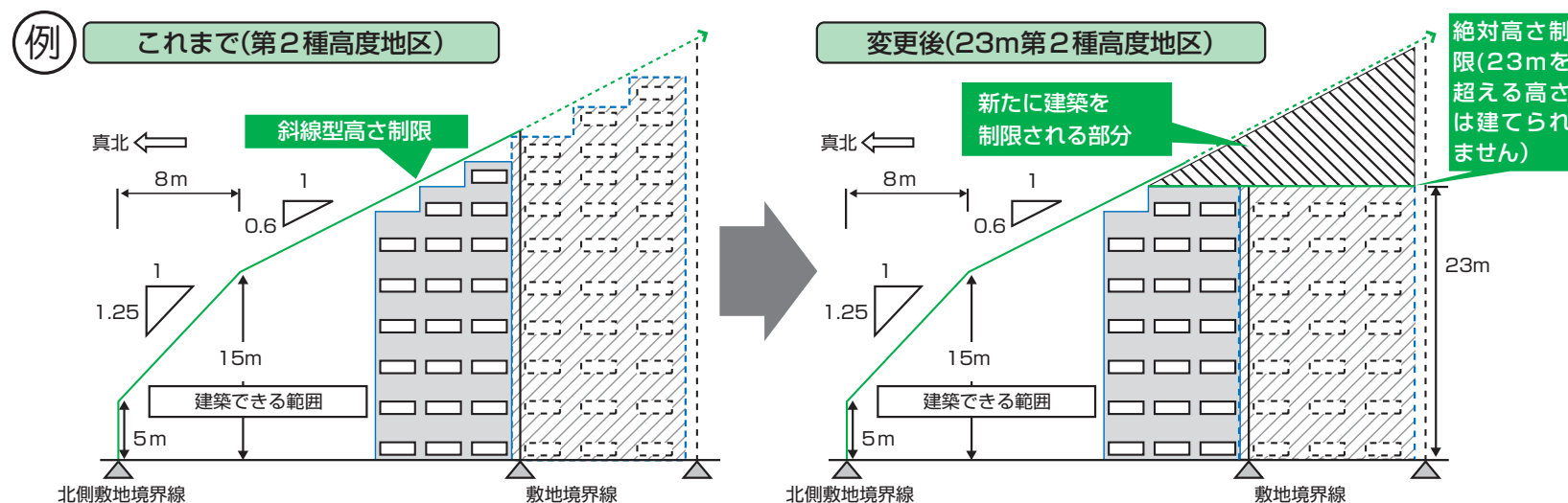
都市計画における建築物の高さの最高限度(絶対高さ制限)について、市民の皆さんや多摩市都市計画審議会などからのご意見を踏まえ、手続きを進めてまいりました。平成22年11月29日(多摩市告示第605号)をもって、都市計画を変更しましたのでお知らせします。

多摩市全体の絶対高さ制限は裏面A・D面をご覧ください
▶問合せ 都市計画課
☎(338)6856

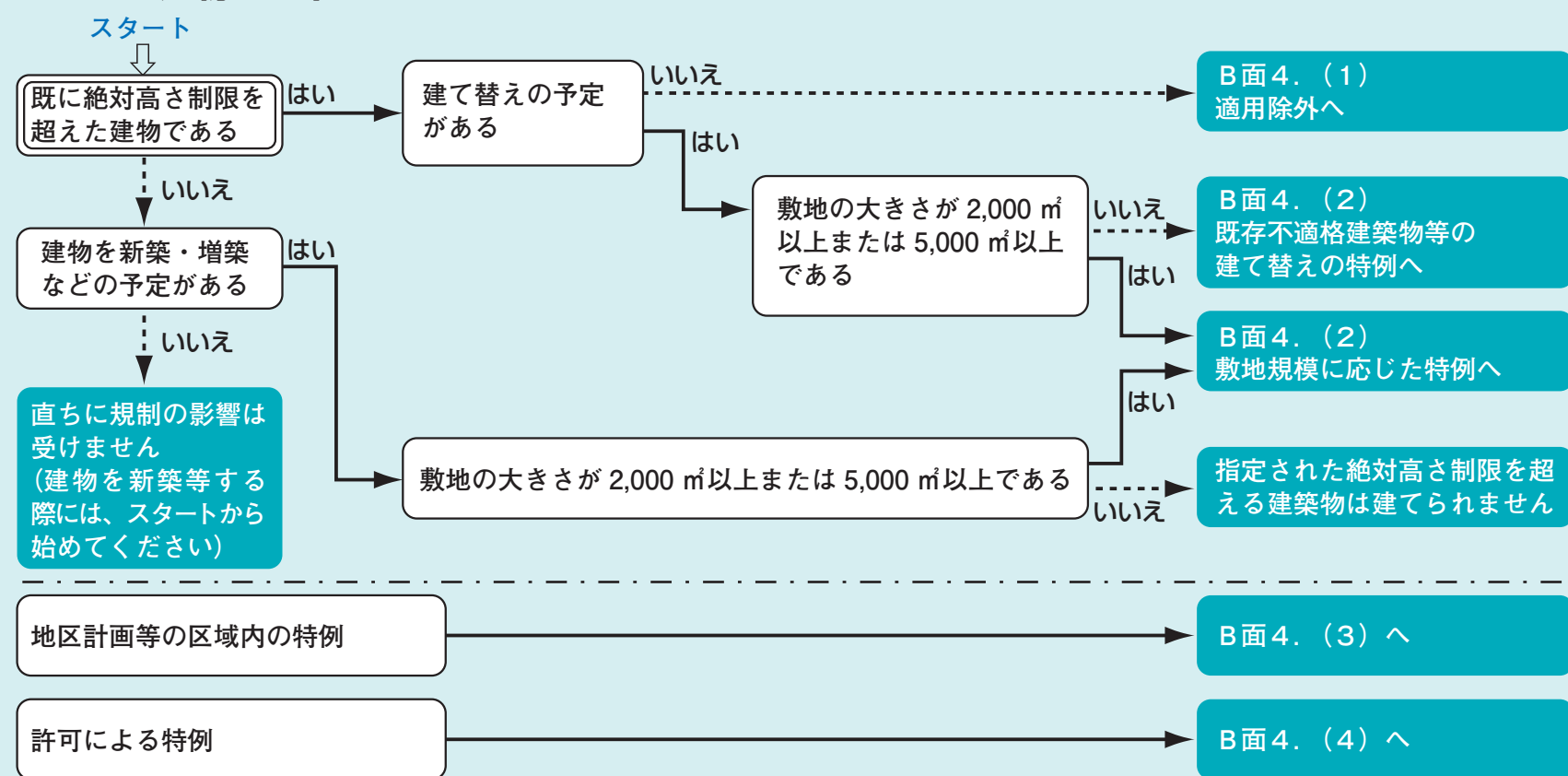


Q. 建築物の高さの最高限度(絶対高さ制限)が定められたけど、どう変わるの？

A. これまでは、市内の建物は、敷地形状によっては周辺より高いものが建築できる場合がありましたが(下図左)、建築物の高さの最高限度(絶対高さ制限)を定めたことから、それを超えて建てるのが原則できなくなります。



あなたの建物は、下のどれにあてはまりますか？



(注意) 上記は参考事例です。詳細は都市計画課までお問い合わせください。

1. 指定の目的

- (1) 良好な住環境と街並み景観の維持・保全
- (2) 建物高さに関する近隣トラブルの予防

3. 指定対象区域

次の都市計画の用途地域を対象とする

- (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た地域)
- (5) 準住居地域
- (6) 準工業地域

(注) 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高度利用を図る地域は、指定対象から除外します。

2. 指定方針

- (1) 周辺の住環境と調和した、秩序ある街並みの形成を図ります。
- (2) 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ます。
- (3) 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ます。
- (4) 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します。
- (5) 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、高さ制限値を緩和します。

▼高度地区の絶対高さ指定数値

| 指定容積率 | 高度地区 | 絶対高さ制限値 |
|-------|------------|---------|
| 150% | 第1種 | 17m |
| 150% | 第2種 | 23m |
| 200% | | 29m |
| 300% | 第2種 第3種 | 29m |

4. その他条件に応じた運用

- (1) 適用除外
絶対高さ制限が指定された時点で既に建っているものや建築工事中のもので、絶対高さ制限を超えるもの(既存不適格建築物等)は、当該建築物の部分にはこの規制の適用を受けません。
- (2) 認定による特例
 - ◆ 既存不適格建築物等の建て替えの特例
(1)の既存不適格建築物等については、「現在の敷地面積を下回らない」「絶対高さ制限を超える部分については、用途は変えない。形状・規模は同程度とする」などの条件を満たした場合、1回に限り現状の高さまでの建て替えを特例として認めます。
 - ◆ 敷地規模に応じた特例
大規模敷地(一定の敷地規模)を対象に、離隔距離や敷地の周囲に空地や植栽を確保するなど、周辺環境への配慮がなされていると認めるもので、敷地規模に応じて次の基準に該当する場合は、段階的に一定の高さまでの制限の緩和を特例として認めます(下表参照)。なお、斜線型高さ制限の延長線は超えないものとします。
(注) 建築基準法第86条認定区域にある場合、敷地規模は認定区域を一敷地とみなします(多摩ニュータウン区域内の一団地の住宅等がこれに該当する場合があります)。

▼制限の緩和特例

| 緩和基準 | 緩和基準A | 緩和基準B | |
|-------------|-------------------------|---|----------------------------|
| 敷地規模 | 2,000㎡以上 | 5,000㎡以上 | |
| 緩和の上限 | 17m地区 23m地区 29m地区 | 20mまで 29mまで 35mまで | 26mまで 35mまで 44mまで |
| 緩和を受けるための条件 | 多摩市街づくり条例 遵守 | 同 左 | 同 左 |
| | 道路 | 6m以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の1/6以上が接している | 同 左 |
| | 建築物の外壁の後退距離 | 敷地境界線及び道路境界線から外壁までの距離は3m以上 | 敷地境界線及び道路境界線から外壁までの距離は5m以上 |
| | 緑被率 | 敷地の緑被率が15%以上で、境界に面して配置 | 敷地の緑被率が20%以上で、境界に面して配置 |
| | 歩道状空地 | 道路(自転車歩行者専用道路を除く)に接する部分に、原則として、幅員2m以上の歩道状空地を整備 | 同 左 |
| | 建築物の分節化 | 原則50m以下に分節 | 同 左 |
| | 高さ制限 | 天空率は使用しない | 同 左 |
| 標示板 | 歩道状空地及び緑被地であることを標示する | 同 左 | |
| 一時駐車スペース | | 住宅などの車両が一時駐車できるスペースを敷地内に設ける | |
| 第三者機関の意見聴取 | | 高さが35mを超える場合は、あらかじめ市長の諮問機関の意見を聞いたうえで、緩和を認める場合あり | |

- (3) 地区計画等の区域内の特例
地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内については、その数値を絶対高さ制限として適用します。
- (4) 許可による特例
公益上また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が形成されると認められる建築物は、あらかじめ市長の諮問機関の意見を聞いた上で、緩和を認める場合があります。