
研究学園都市計画

高度地区のあらまし

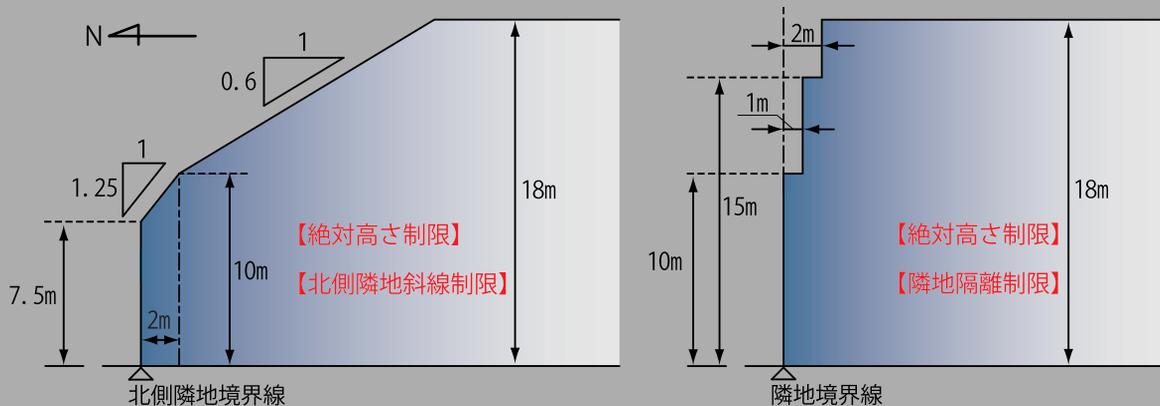
高度地区を指定することにより圧迫感の軽減などによる住環境の保全や地域の将来変化に対する不安の解消と安心して住めるまちづくりを目的としています。

つくば市

1 高度地区指定内容 (平成19年(2007年)3月20日都市計画決定)

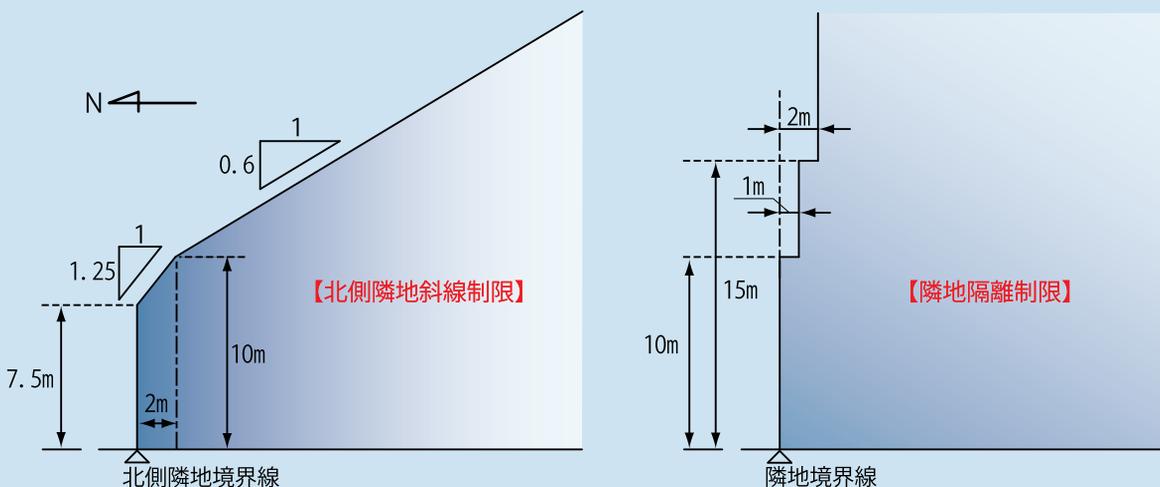
■第一種高度地区

- 1 **【絶対高さ制限】** 建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は18m以下とする。
- 2 **【北側隣地斜線制限】** 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1.25倍に7.5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から2mを減じたものの0.6倍に10mを加えたもの以下とする。
- 3 **【隣地隔離制限】** 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離が1m未満の範囲にあっては10m以下、2m未満の範囲にあっては15m以下とする。



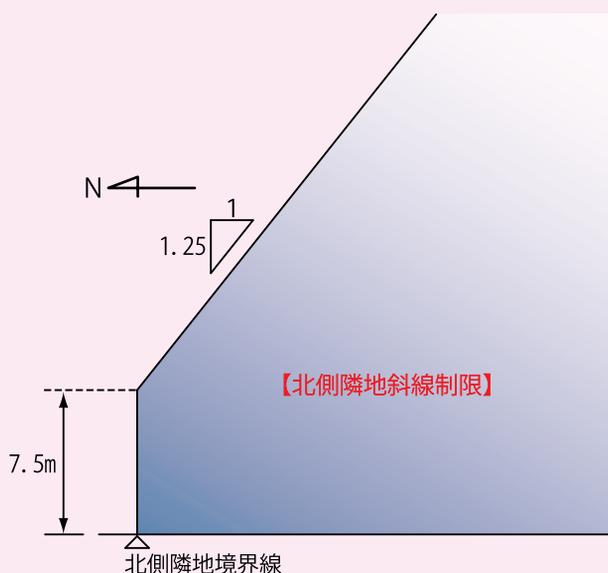
■第二種高度地区

- 1 **【北側隣地斜線制限】** 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1.25倍に7.5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から2mを減じたものの0.6倍に10mを加えたもの以下とする。
- 2 **【隣地隔離制限】** 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離が1m未満の範囲にあっては10m以下、2m未満の範囲にあっては15m以下とする。

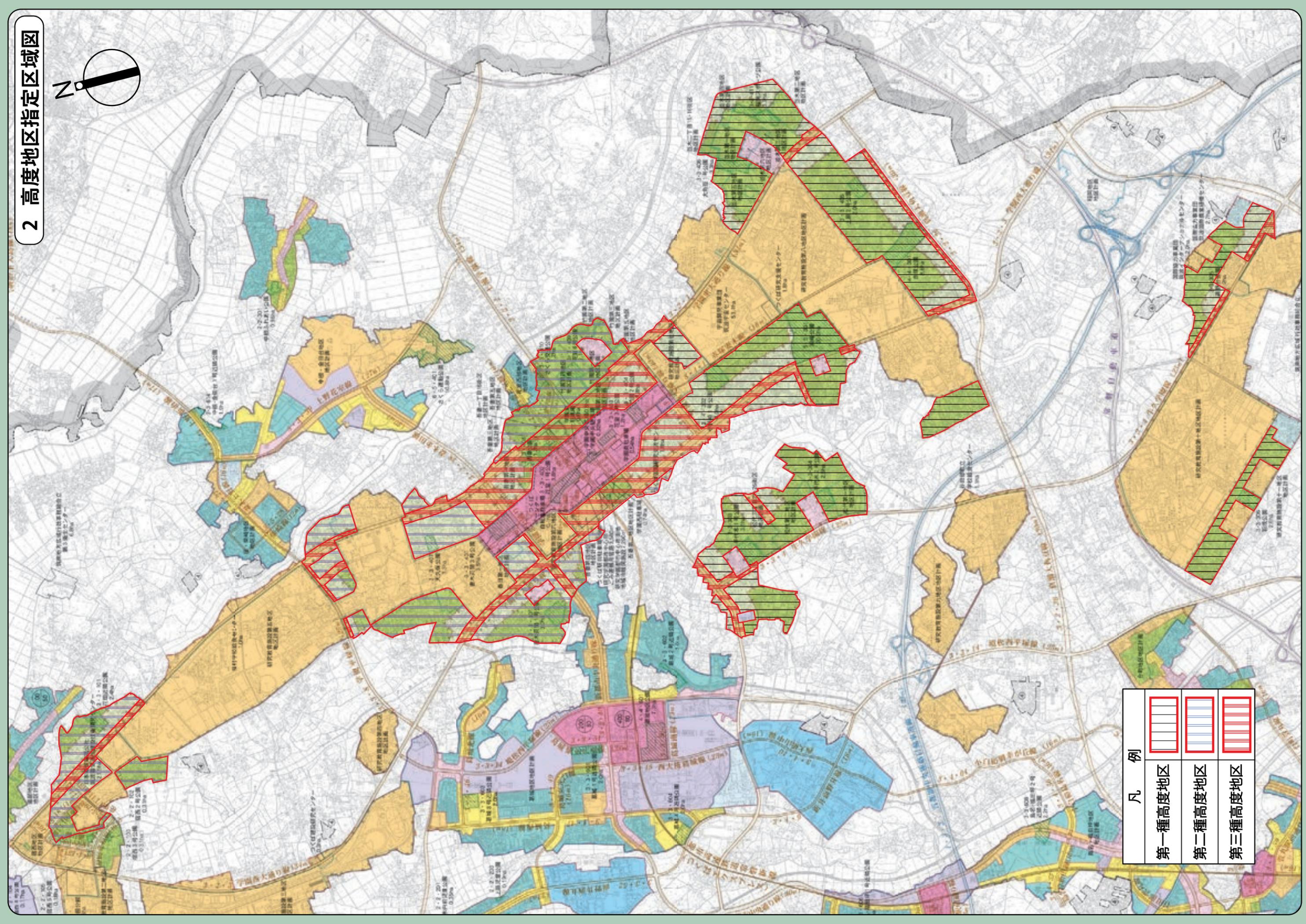


■第三種高度地区

- 1 **【北側隣地斜線制限】** 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1.25倍に7.5mを加えたもの以下とする。



2 高度地区指定区域図



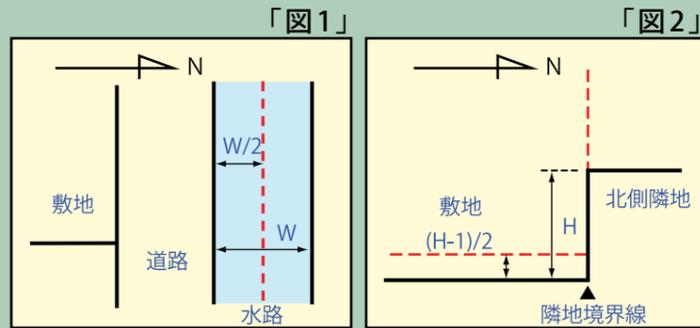
凡例			
第一種高度地区			
第二種高度地区			
第三種高度地区			

3 制限の緩和・適用除外・許可による高さの特例

(1) 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

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（以下「水面等」という。）がある場合又は建築物の敷地が北側で水面等に接する場合においては、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。 「図1参照」



② 第1種高度地区・第2種高度地区・第3種高度地区の北側斜線制限において、建築物の各部分の高さを算定する場合に限り、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、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）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。 「図2参照」

③ 第1種高度地区・第2種高度地区の隣地隔離制限規定は、次に掲げる建築物の部分については適用しない。
ア 隣地隔離制限に規定する高さを超える建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面の中心線の長さの合計が3m以下である場合の当該部分

イ 軒、ひさし又は出窓その他これらに類するもの

ウ 建築設備のうち、外部に設けた煙突又は排水管その他これらに類するもの

④ 建築基準法施行令第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その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。

⑤ 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項の規定により認定を受けた建築物に対するこの規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

(2) 高度地区指定の際にこの規定に適合しない部分を有する建築物の適用の除外

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は、当該建築物の部分に対しては、この規定は適用しない。

② 前号の規定により、この規定に適合しない部分を有する建築物について増築をする場合においては、当該増築をする部分以外の部分に対しては、この規定は適用しない。

(3) 許可による高さの特例

次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長がつくば市建築審査会の意見を聴いて、許可したものの建築物の高さ及び建築物の各部分の高さは、その許可の範囲内において、この規定による限度を超えるものとすることができる。

① 高度地区指定の際にこの規定に適合しない部分を有する建築物が現に存する敷地において、当該建築物を除却した上で新たに建築される建築物のうち、現に存する建築物と同規模の建築物を建築しようとした場合この規定に適合させることが著しく困難と認められる建築物で、かつ、形状が現に存する建築物と同程度のもののうち、周辺市街地への環境上の影響について配慮がなされたもの 「図3参照」

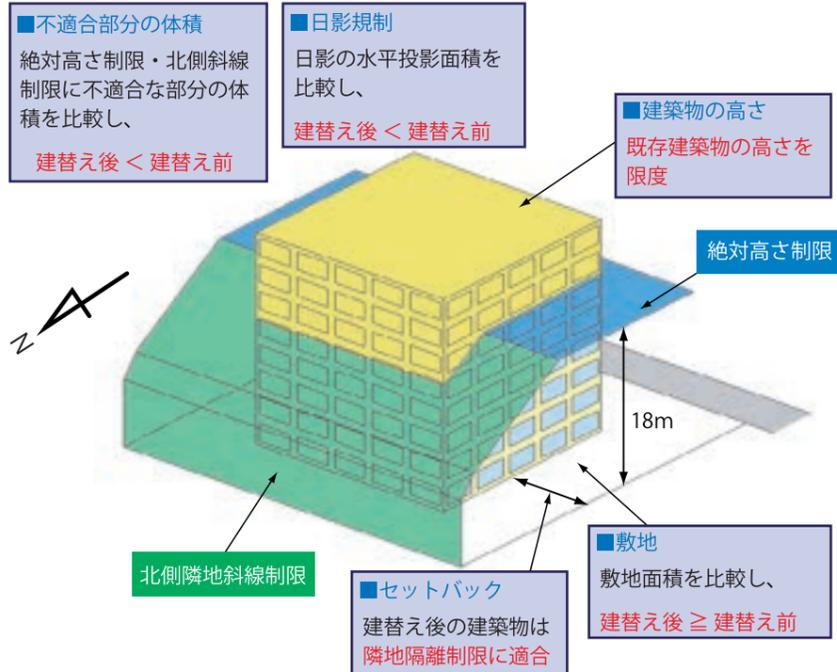
「図3」

高度地区指定の際にこの規定に適合しない部分を有する建築物の建替え

基本的な考え方

右記の許可要件について、建替え前と建替え後の建築物の敷地、規模等を比較し判断します。

許可要件



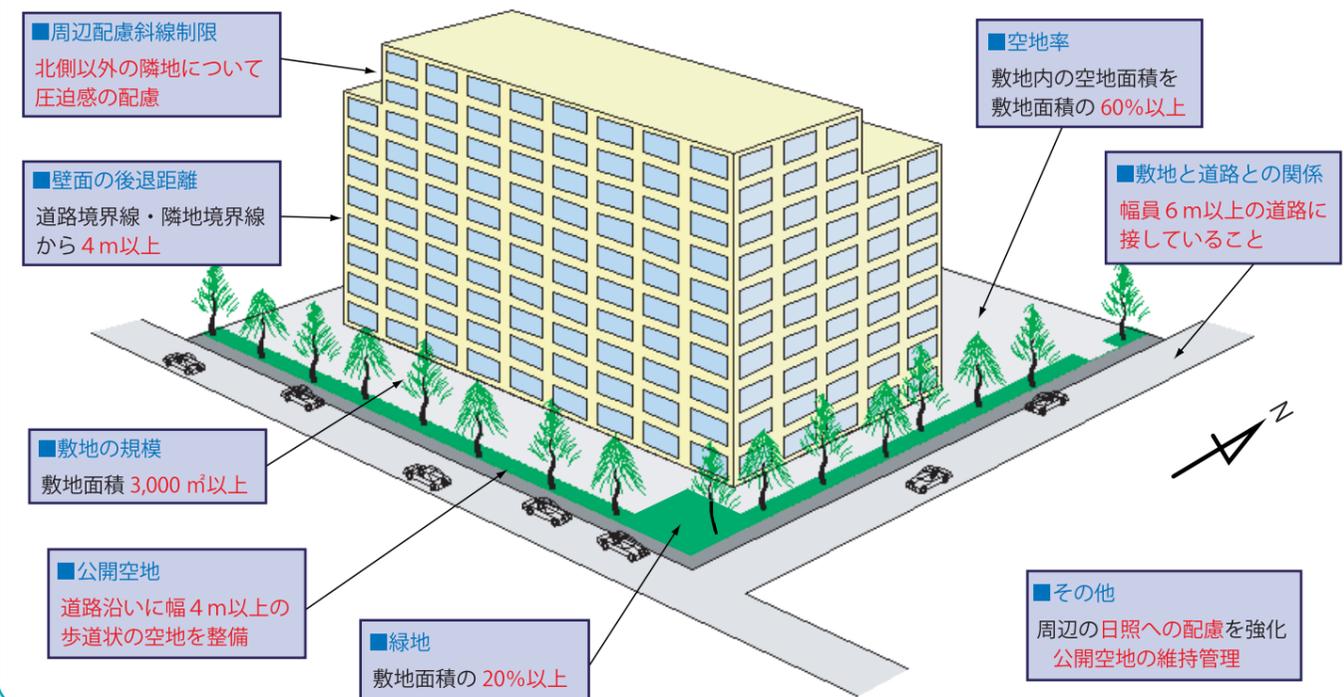
- ② 公益上やむを得ないと認められるもの
- ③ その他、市街地環境の向上に寄与するものと認められるもの 「図4参照」

市街地環境の向上に寄与するものと認められる建築物の建築 「図4」

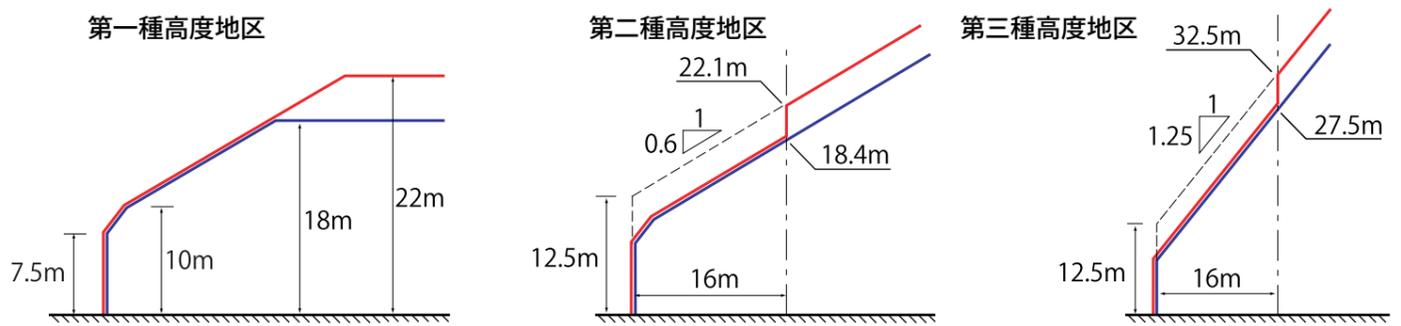
基本的な考え方

高度地区指定の目的を踏まえ、市街地環境の向上に寄与するものと認められる建築物の要件を満たすものについて、建築計画の内容、周囲の土地利用状況等により総合的に判断します。

許可要件



許可要件を満たした建築計画で、つくば市建築審査会の意見を聞いて許可する高さの範囲は、下図のとおりです。



問い合わせ先 担当窓口

- 高度地区指定区域に関する問い合わせ・・・つくば市都市計画部 都市計画課
- 制限の内容 適用除外・許可等に関する問い合わせ・・・つくば市都市計画部 建築指導課

TEL: 029-883-1111 (代表)
〒305-8555 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1