

HP掲載版

つくば市高度地区の解説

平成22年2月
つくば市都市建設部



高度地区の制限

1 つくば市内の高度地区

高度地区とは、市街地の環境の保全あるいは土地利用の増進を図るため、用途地域内において建築物の高さの最高限度または最低限度を定めるものです。

つくば市では、次の3種類の高度地区が指定されています。

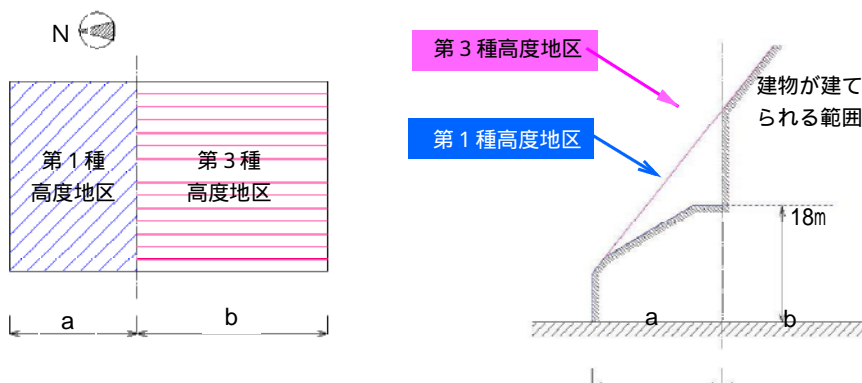
	絶対高さ型高さ制限・北側斜線型高さ制限	隣地隔離型高さ制限
第1種高度地区		
第2種高度地区		
第3種高度地区		

2 建築基準法第56条第7項（天空率）の適用について

都市計画で定められた研究学園都市計画高度地区には、建築基準法第56条第7項及び建築基準法施行令第135条の5から第135条の11までの天空率に相当する規定または緩和規定を設けておらず、天空率を適用することはできません。ただし、道路斜線制限については、高度地区の規定に適合する範囲内であれば、天空率を適用できる場合があります。（参照：4 北側斜線型高さ制限（高度地区）と道路斜線制限との関係について）

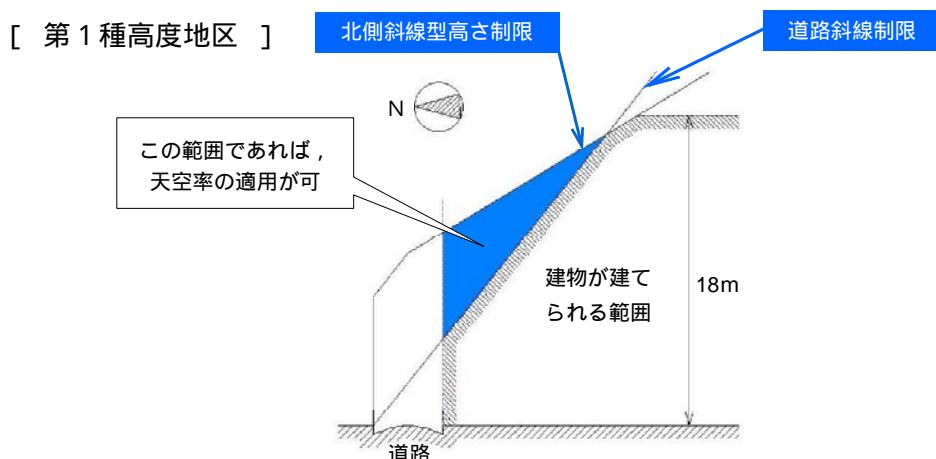
3 高度地区の制限の異なる地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が、高度地区の制限の異なる地区の内外にわたる場合については、建築基準法第91条中「・・・(高度地区を除く。)」となっているため、敷地の過半の属する高度地区の制限が適用されません。よって、高度地区については、指定されている部分の高度地区制限がそれぞれ適用されます。



4 北側斜線型高さ制限（高度地区）と道路斜線制限との関係について

建築物の敷地の北側に前面道路がある場合においては、高度地区による北側斜線型高さ制限のほか、建築基準法第56条第1項第1号の規定による道路斜線制限が適用されます。



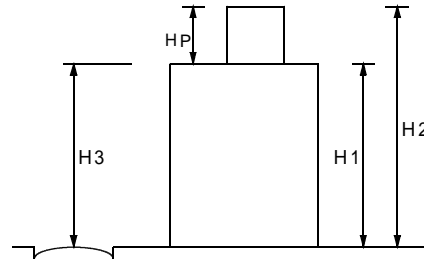
5 建築物の高さ

(1) 建築物の高さの算定

建築物の高さは、以下のとおり算定されます。(建築基準法施行令第2条第1項第6号)

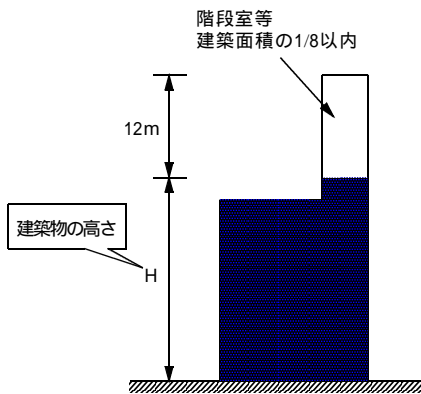
制限内容	条文	基準点	算定	算入しなくてよい高さ
避雷設備	法第33条	地盤面	H2	除外なし
非常用の昇降機	法第34条	地盤面	H1	HP 12m
道路斜線	法第56条第1項第1号	前面道路の路面の中心	H3	HP 12m
隣地斜線	法第56条第1項第2号	地盤面	H1	HP 12m
北側斜線	法第56条第1項第3号	地盤面	H2	除外なし
日影規制	法第56条の2	地盤面	H1	HP 5m

高度地区	絶対高さ型	法第58条	地盤面	H1	HP 12m
	北側斜線型		地盤面	H2	除外なし
	隣地隔離型		地盤面	H1	HP 12m
総合設計	道路斜線	法第59条の2	前面道路の路面の中心	H3	HP 12m
	隣地斜線		地盤面	H1	HP 12m
	北側斜線		地盤面	H2	除外なし

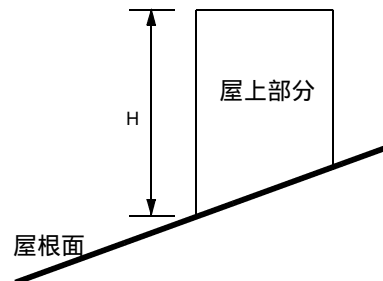


(2) 屋上部分の取扱い

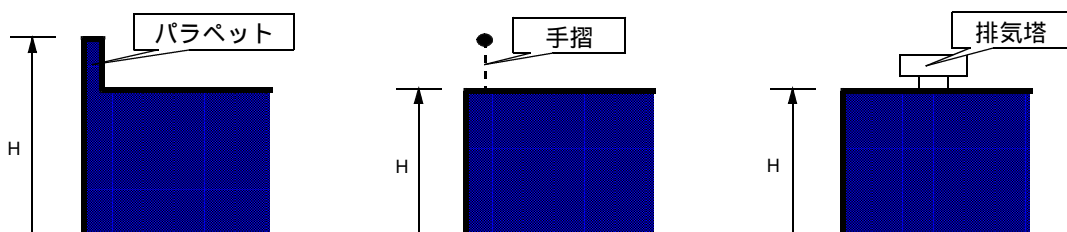
屋上部分の高さが12mを超える場合は、それぞれ当該部分の高さから12mを減じた値を建築物の高さとします。



傾斜屋根に設置される屋上部分の高さの算定方法は、その最下端から算定されます。



(3) 棟飾，防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部の取扱い（建築基準法施行令第2条第1項第6号八）



パラペットについては、屋上部分の周囲全体に設けられるものであり、部分的とは考え

られないため、高さに算入されます。

「高さに算入されない屋上突出部」となる例

建築物の躯体の軽微な突出部

イ 採光，換気窓等の立上がり部分

ロ パイプ，ダクトスペース等の立上がり部分

ハ 箱むね

軽微な外装等部材

イ 鬼瓦，装飾用工作物等（装飾塔に類するものを除く。）

ロ 手摺（開放性の大きいもの）

軽微な建築設備

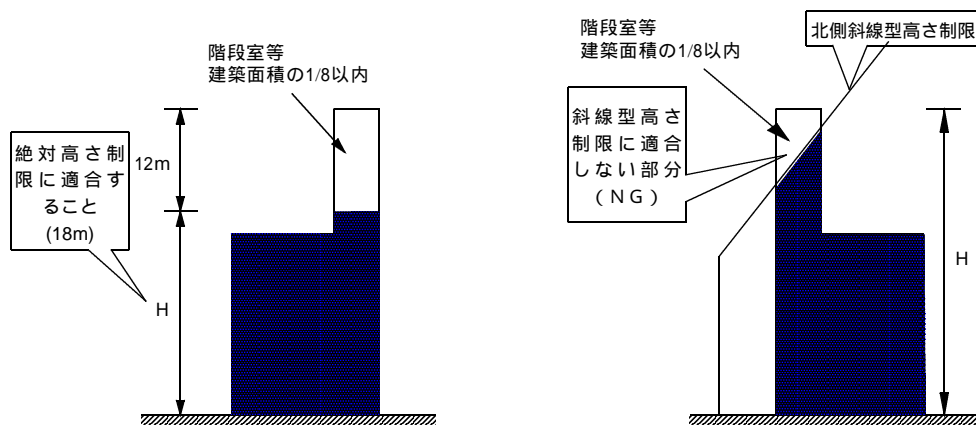
避雷針，アンテナ等

なお、煙突については建築基準法第33条の場合を除き「高さに算入されない屋上突出部」と同様の扱いができる。

6 高度地区における建築物の高さ算定

(1) 屋上部分の取扱い

北側斜線制限を除き、「階段室，昇降機塔，装飾塔，物見塔，屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」の水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内の場合，その屋上部分の高さは，12mまでは「建築物の高さ」に算入されません。



(2) 建築物の屋上部分

階段室，昇降機塔，装飾塔，物見塔，屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分とは，当該部分以外の建築物の屋根面より高い位置に設けられるもののうち，屋上に設置することが適当であると考えられるものとします。

例 昇降機の昇降口ビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る。）

各種機械室（空調機械室，排煙機械室，発電機室，吊上式自動車車庫の機械室等）で屋上に設けることが適当であるもの

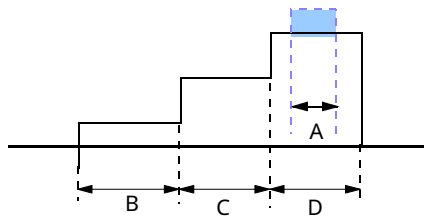
雪下ろし塔屋

時計塔，教会の塔状部分

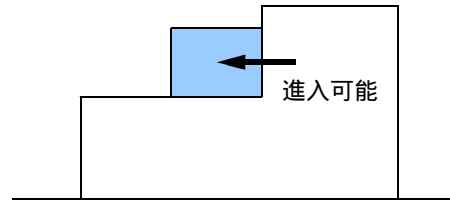
高架水槽（周囲の目隠しを含む。）
 キュービクル等の電気設備機器
 クーリングタワー等の空調設備機器

(3) 屋上面が複数存在する場合の取扱い

屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面の屋上部分の水平投影面積の合計と全体の建築面積との比較により判断するものとします。



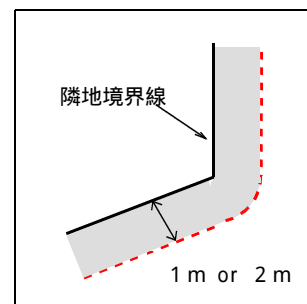
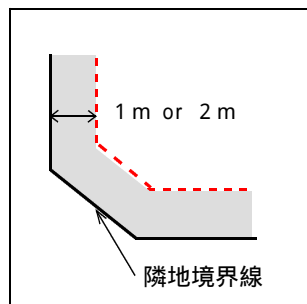
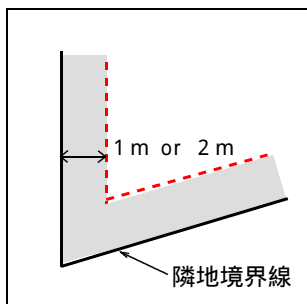
$A > (B + C + D) \times 1/8$ ならば
 $A > D \times 1/8$ でもよい



屋上部分とはみなされない側方進入可能部分

7 隣地隔離型高さ制限の水平距離の測定

隣地隔離型の高さ制限を受ける水平距離については、下図のように隣地境界線から1 m若しくは2 mの最短距離で測定します。



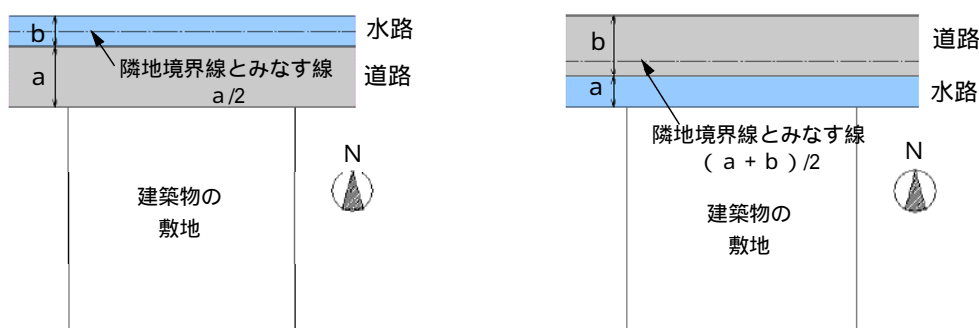
■ 制限を受ける範囲

制限の緩和

(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。

建築物の敷地の北側が水面，線路敷その他これらに類するものがある場合，または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には，北側隣接地の日照条件をあまり考える必要がないので，斜線型高さ制限を緩和しています。

なお，建築物の敷地が北側以外で水面等に接する場合（隣地隔離型高さ制限），北側が公園，広場に接する場合にあっては，緩和措置の適用は認められません。



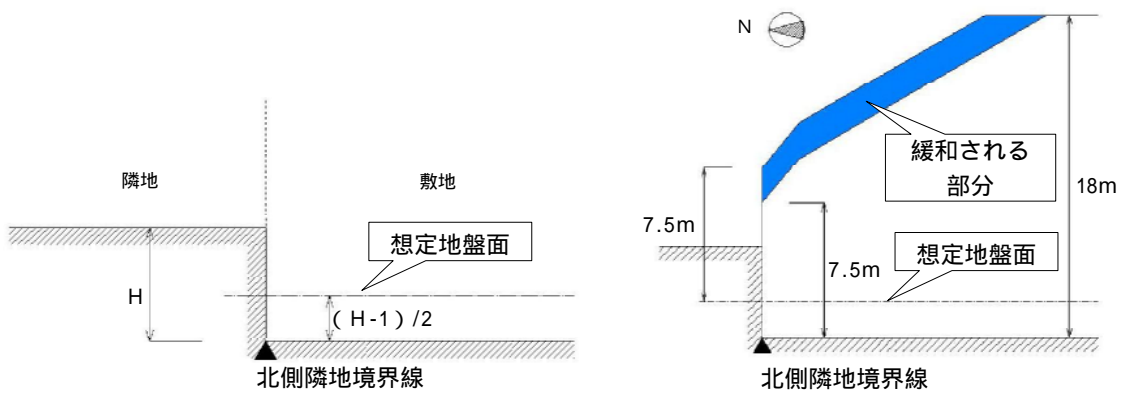
(2) 第1種高度地区第2項，第2種高度地区第1項及び第3種高度地区第1項の制限において，建築物の各部分の高さを算定する場合に限り，建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては，当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては，当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては，その建築物の敷地の地盤面は，当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面（建築物がない場合は平均地表面）より1m以上低くなっている場合においては，北側斜線型高さ制限をそのまま適用することは適当でないことから，その建築物の地盤面は，両敷地の高低差から1m減じたものの1/2だけ高い位置にあることとみなします。

なお，絶対高さ制限および隣地隔離型高さ制限については，この規定による緩和措置は認められません。

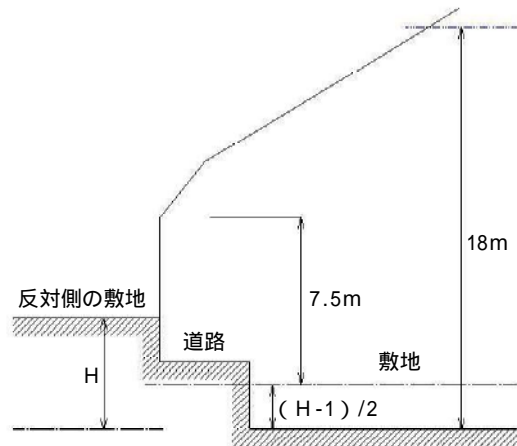
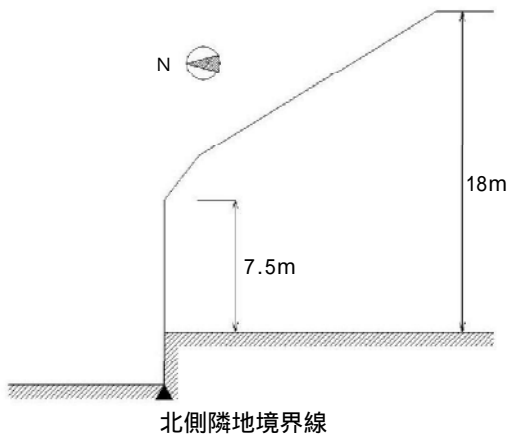
(1) 高度地区のパターンと緩和措置との関係

高度地区のパターン	緩和規定の取扱い
絶対高さ型	緩和しない
北側斜線型	緩和
隣地隔離型	緩和しない



北側の隣地が低い場合

北側道路の反対側の敷地が高い場合

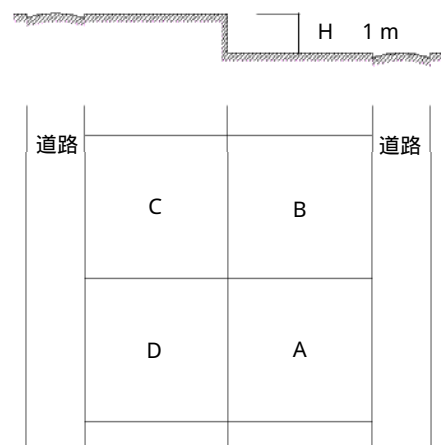


(2) 平均地表面の算定方法

平均地表面の算定にあたっては、北側斜線制限型の高度地区の制限が、特に北側隣地の環境の保護を目的としたものであり、北側隣地に建築物がある場合にはその地盤面を基準としていることから、建築物がある場合とない場合の算定方法に著しい差が生じないこととします。

Aに建築物を建築しようとする場合、Dに建築物が存在すればDの地盤面を算出して、Aの地盤面との差が1 m以上あれば緩和措置を講じることが出来る。Dに建築物が存在しない場合においては、平均地表面を算出してAの地盤面との高低差を把握することになります。

平均地表面の具体的な算定方法は、隣地として考えられた範囲について、土量を平均し、その高さを算定することになります。

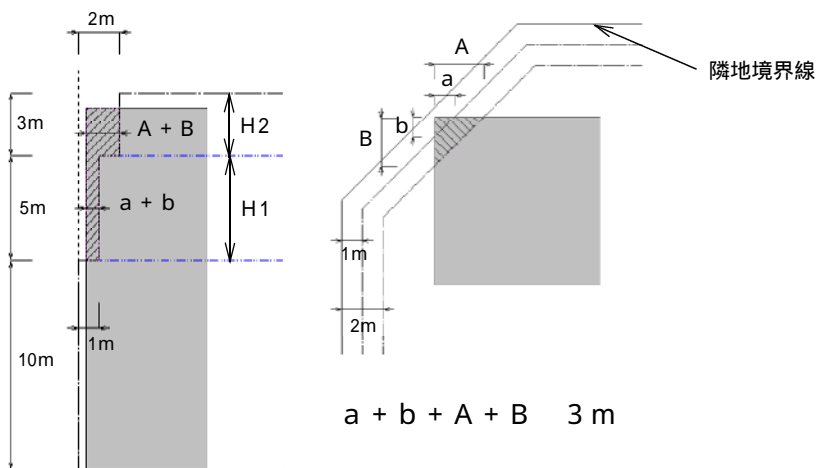


- (3) 隣地隔離型高さ制限の規定は、次に掲げる建築物の部分については適用しない。
- ア 当該規定による高さを超える建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面の中心線の長さの合計が3m以下である場合の当該部分
 - イ 軒、ひさし又は出窓その他これらに類するもの
 - ウ 建築設備のうち、外部に設けた煙突又は排水管その他これらに類するもの

隣地隔離型高さ制限は、隣地境界線からの水平距離に応じ建築物の高さを2段階制限していますが、軽微な部分については緩和規定を設けています。

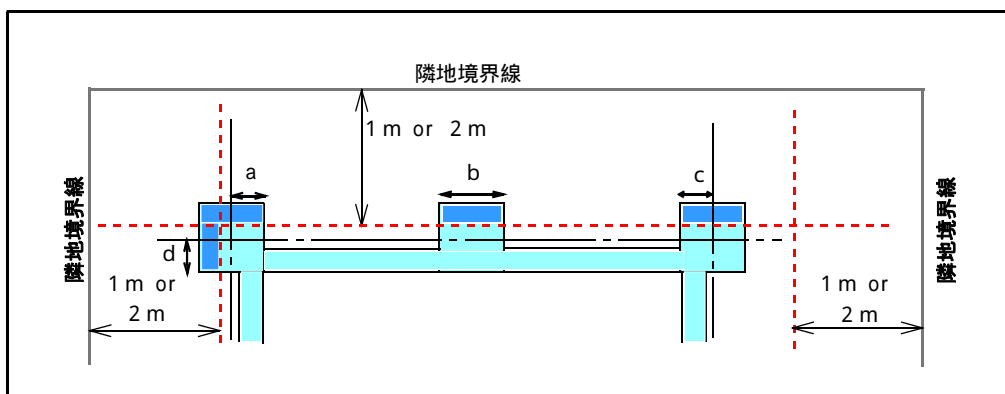
(1) 「中心線の長さの合計」の測り方について

隣地隔離型高さ制限は、隣地境界線からの水平距離に応じ建築物の高さを段階的に制限していることから、下図のような場合は、H1ゾーンとH2ゾーンの合計となります。



(2) 外壁面に柱型等のある場合の「中心線の長さの合計」の測り方について

制限を受ける部分は外壁又は柱の外面ですが、緩和規定の長さの測定は中心線で考えます。下図のように、柱型部分が隣地境界線からの高さ制限を受ける水平距離内に入る場合は、柱型の中心線の長さを測ります。下図の場合、 $a \sim d$ の合計となります。



- (3) 「出窓」とは、床面積に算入されない出窓が緩和の対象となります。なお、その他これらに類するものとは、戸袋、手摺、面格子などの突出物が該当し、屋外階段については、開放性の有無にかかわらず該当しません。

床面積の算定方法について（抜粋） 昭和61年4月30日住指発第115号
次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。
イ 下端の床面からの高さが30cm以上であること。
ロ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。
ハ 見付け面積の1/2以上が窓であること。

- (4) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）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。

建築基準法においては、計画道路又は予定道路については、現実に道路が築造されていなくても、これらの道路は前面道路とみなされます。したがって、計画道路又は予定道路内に隣地境界線があっても、それは、そこに道路があると考えて隣地境界線はないものとみなすこととしました。

- (5) 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。

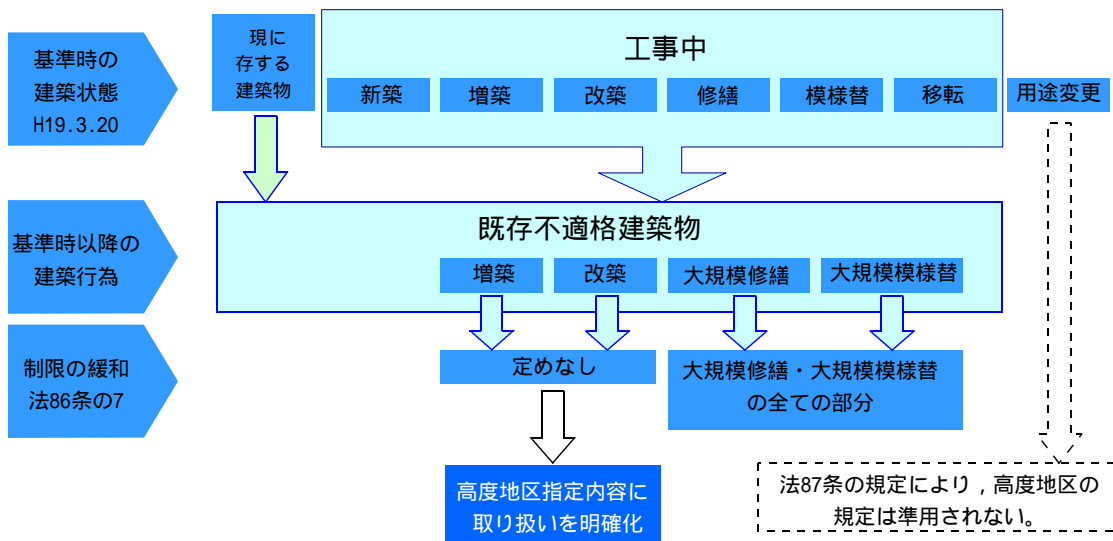
一団地の総合的設計制度及び連坦建築物設計制度により認定を受けた区域内にある複数建築物は同一敷地内にあるものとみなされ、当該区域全体に対して一般の建築規制が適用されることとなるため、高度地区についてもこの考え方を準用することとしました。

既存不適格建築物等の適用の除外

(1) この規定の適用の際、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。

建築基準法と同様、既存不適格建築物に対する取扱いを定めました。

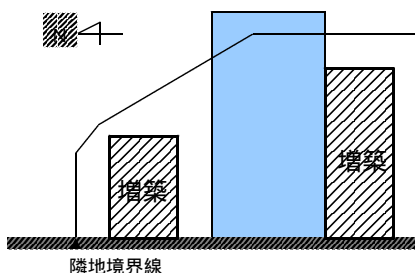
都市計画決定における既存不適格建築物等の基本的な考え方



(2) 前項の規定により、この規定の適用を受けない建築物（以下「既存不適格建築物」という。）を増築する場合には、増築にかかる建築物の各部分の高さが当該規定に適合するときは、この規定は適用しない。

既存不適格建築物を現状のまま保持する限りは高度地区の適用を受けませんが、増改築する場合には高度地区の適用を受け、増改築する部分だけでなく既存の不適合部分も含めて全面的に高度地区が適用されることとなります。

しかし、増改築が必要なときに、既存の他の部分を含めた建築物全体の手直しをすることは、建築主にとって過重な負担となりかねませんので、増築する場合であって、かつ、増築部分が高度地区に適合するときは、高度地区を適用しないこととしました。



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) 既存不適格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

(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

「研究学園都市計画高度地区における特例許可に関する要綱」を参照ください。