

## 地区計画「建築物等の形態又は意匠の制限における高さが 31m を超える部分の水平方向の長さ」の運用について

### 対象となる地区計画の区域

竹園第四地区地区計画，竹園第六地区地区計画及び吾妻第二地区地区計画等で，地区整備計画の建築物等の形態又は意匠の制限において，次の制限が設けられている地区。

「建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため，一の建築物は，その高さが 31m を超える部分について，鉛直面に投影した水平方向の長さを 70m 以下とする。」

#### 1. 制限の趣旨

高層建築物の長大な壁面による，周囲への圧迫感を軽減し，ゆとりある都市環境を維持するため，建築物の高さが 31m を超える部分について，水平方向の長さを 70m 以下に制限するもの。

#### 2. 取扱いの原則

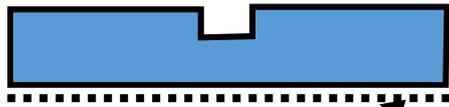
(1) 鉛直面に投影した水平方向の長さとは，その外壁等で水平方向の長さが最も長い面に対し，垂直の方向へ鉛直投影し，その鉛直投影図において水平方向に測定した長さをいう（例 1～3 参照）。

(2) 建築物の高さが 31 メートルを超える部分が，鉛直投影図において水平方向に連続していない場合は，その水平方向の長さの和が 70 メートルを超えないものとする（例 4）。

ただし，高さが 31 メートルを超える建築物が，渡り廊下等で接続している場合で，その渡り廊下等の部分の高さが 10 メートル以下であり，かつ鉛直投影図において渡り廊下等の水平方向の長さが 3 メートルを超える場合は，建築物の高さが 31 メートルを超える部分のそれぞれの水平方向の長さが 70 メートルを超えないものとする（例 5）。

(3) 外壁等の長さとは，壁面の位置の制限を受ける建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面を測定したものとする。なお，出窓やバルコニー等で壁面の位置の制限を受けるものは，外壁等の長さに含まれる。

例1



平面図

外壁面 A



A面 立面図

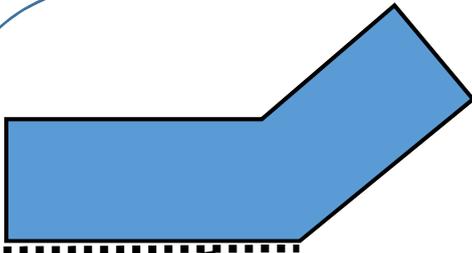
平面図等から外壁等の長さが最も長い外壁面Aを確認する。



鉛直投影図

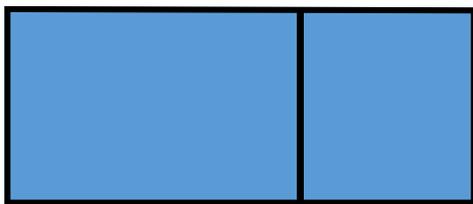
外壁面Aに対し垂直方向へ鉛直投影した投影図（鉛直投影図）において、水平方向の長さを算出する。

例2



外壁面 A 平面図

平面図等から外壁等の長さが最も長い外壁面Aを確認する。



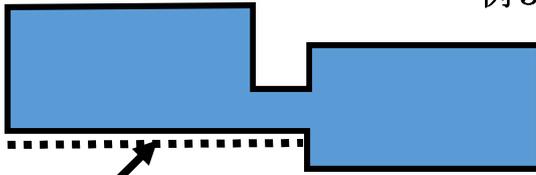
A面 立面図



鉛直投影図

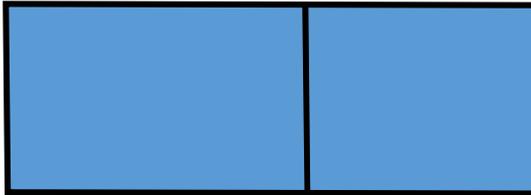
外壁面Aに対し垂直方向へ鉛直投影した投影図（鉛直投影図）において、水平方向の長さを算出する（↔部）。

### 例3



外壁面 A 平面図

平面図等から外壁等の長さが最も長い外壁面Aを確認する



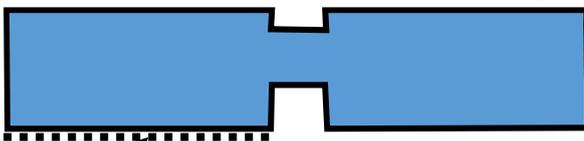
A面 立面図



鉛直投影図

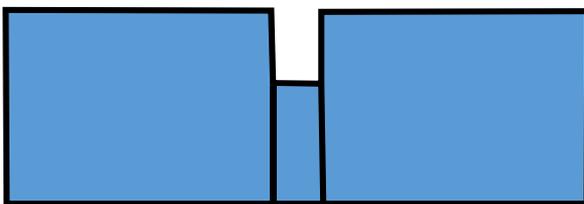
外壁面Aに対し垂直方向へ鉛直投影した投影図（鉛直投影図）において、水平方向の長さを算出する（↔部）。

### 例4

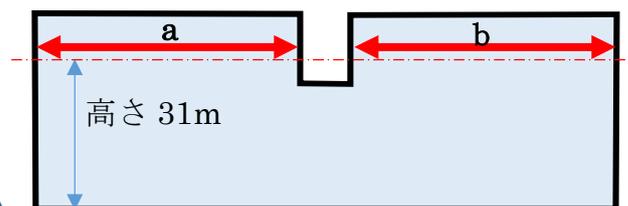


外壁面 A 平面図

平面図において外壁等の長さが最も長い外壁面A（複数ある場合は、いずれか）を確認する。



A面 立面図

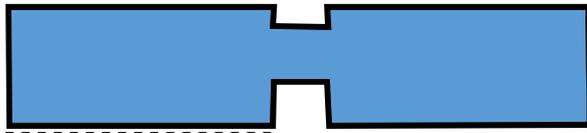


鉛直投影図

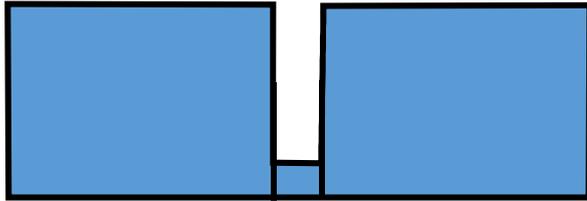
外壁面Aに対し垂直方向へ鉛直投影した投影図（鉛直投影図）において、水平方向の長さを算出し（↔部）、その合計を70m以下とする。

$$a+b \leq 70$$

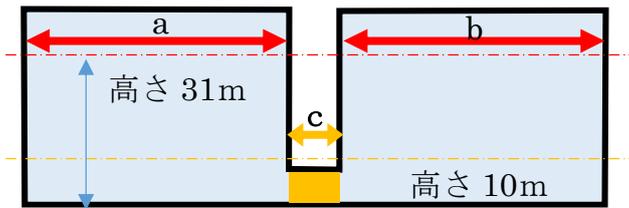
### 例5



外壁面 A 平面図



A面 立面図



鉛直投影図

平面図において外壁等の長さが最も長い外壁面A（複数ある場合は、いずれか）を確認する。

渡り廊下等の部分（鉛直投影図黄色部）の高さが10m以下かつ渡り廊下等の部分の水平方向の長さ（c）が3m以上あることを確認。

31mを超える部分の水平方向の長さは、それぞれを70m以下とする。  
 $a \leq 70\text{m}$ かつ  $b \leq 70\text{m}$