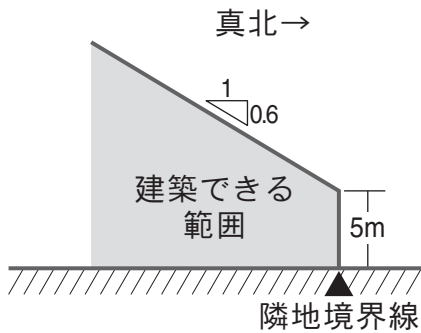


●高度地区

高度地区とは、市街地における建築物の日照、通風、採光条件を保護して、都市の環境を維持するために、それぞれの地区の特性により、建築物の最低限度または最高限度を定めるものです。

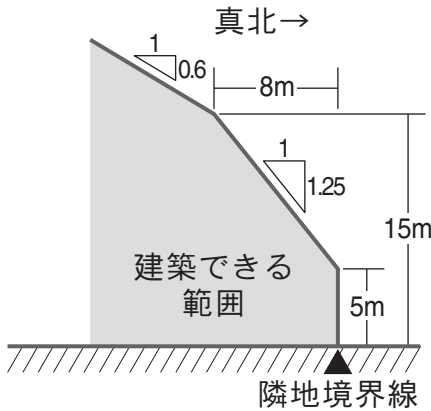
第1種高度地区



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また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。

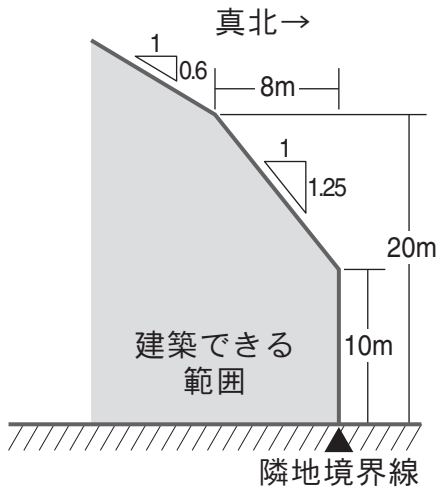
※第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域は、低層住宅としての良好な住環境を保持するため建築物の高さは、10mまたは、12mのうち都市計画においてその限度を定めています。(青梅市の場合、建物の高さの限度が10mと定められています。)

第2種高度地区



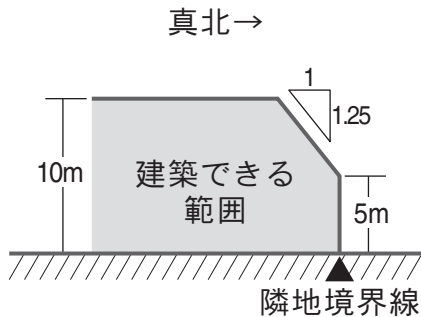
建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルをこえる範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

第3種高度地区



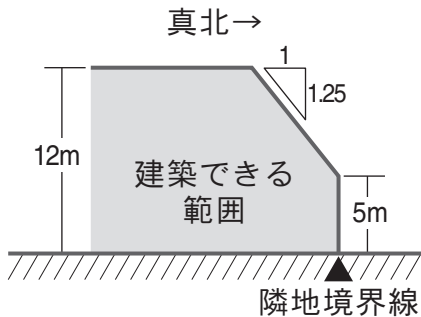
建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルをこえる範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

10m第2種高度地区



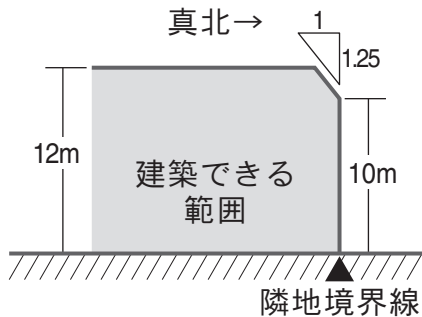
- 1 建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、10メートル以下とする。
- 2 建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

12m第2種高度地区



- 1 建築物の高さは、12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また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15メートルを加えたもの以下とする。

12m第3種高度地区



- 1 建築物の高さは、12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また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。

- 1 制限の緩和措置** 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。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路また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。
- (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。)がある場合また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また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。
 - (2) 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言う。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、当該隣地の地盤面は、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。
- 2 一定の複数建築物に対する制限の特例** 一団地内に二以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合または一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置および構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項または第2項(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。)の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。
- 3 既存不適格建築物等に対する適用の除外** この規定の適用の際、現に存する建築物または現に建築、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。
- 4 許可による特例** 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁(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言う。以下同じ。)が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合においては、特定行政庁は、第2号または第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。なお、第2号の規定は、10m第2種高度地区、12m第2種高度地区、12m第3種高度地区については適用しない。
- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設にかかる建築物で土地利用上適当と認められるもの。
 - (2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地および敷地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。
 - (3) その他公益上やむを得ないと認め、また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。