

習志野市高度地区指定基準

習 志 野 市

令和5年3月

－ 目 次 －

1. 高度地区指定の目的	1
2. 高度地区指定の基本方針	1
3. 高度地区の種類及び制限内容	1
(1) 第一種高度地区	
(2) 第二種高度地区	
4. 高度地区の指定基準	2
(1) 第一種高度地区	
(2) 第二種高度地区	
5. 制限の緩和措置	3
6. 高さの特例	3
7. 高度地区規定書	3

習志野市高度地区指定基準

1. 高度地区指定の目的

高度地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める。

2. 高度地区指定の基本方針

第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域においては原則として定め、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域においても積極的に定めるものとする。また、近隣商業地域等においても特に必要な場合に定めることができる。

高度地区の境界は、原則として用途地域の境界又は道路、鉄道、河川等により定める。

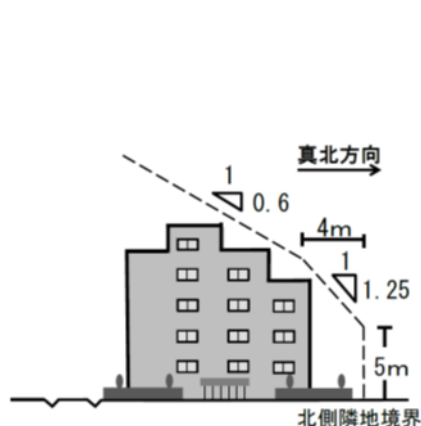
3. 高度地区の種類及び制限内容

(1) 第一種高度地区

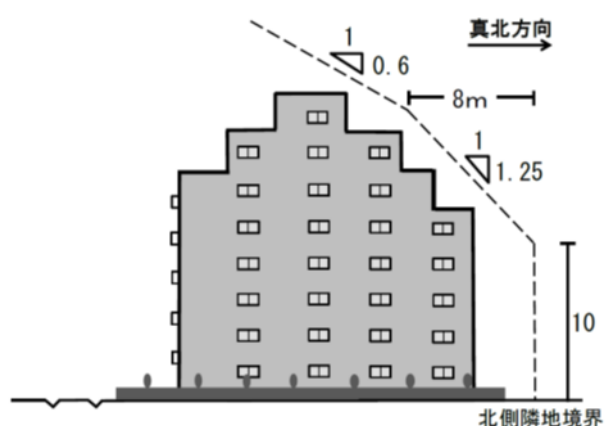
建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。（下図参照）

(2) 第二種高度地区

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の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、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。（下図参照）



第一種高度地区制限内容図



第二種高度地区制限内容図

4. 高度地区の指定基準

(1) 第一種高度地区

第一種高度地区は、次の各号の一に該当する区域を定める。

- ① 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で、次のいずれかに該当する区域
 - ア 低層を主体とする一般住宅地で、2階建て以下の建築物が90%以上を占める区域
 - イ 土地区画整理事業等による計画的市街地で特に必要な区域
 - ウ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（又は第一種高度地区）に接し、又は囲まれる区域で、隣接区域とともに一体として住環境を確保するのに必要な区域
- ② 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域
 - ア 低層を主体とする一般住宅地で、2階建て以下の建築物が90%以上を占める区域のうち、特に必要な区域
 - イ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（又は第一種高度地区）に接し、又は囲まれる路線状等の区域で必要な区域

(2) 第二種高度地区

第二種高度地区は、次の各号の一に該当する区域を定める。

- ① 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で、第一種高度地区に該当する区域を除いた区域
- ② 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域
 - ア 低層を主体とする一般住宅地で必要な区域
 - イ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域に接し、もしくは囲まれる区域で、隣接区域とともに一体として住環境を確保するのに必要な区域
- ③ 近隣商業地域等で、次に該当する区域
 - ア 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域（又は第二種高度地区）に接している路線状等の区域で必要な区域

5. 制限の緩和措置

高度地区の適用にあたっては、次の緩和規定を設ける。

- ア 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。
- イ 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は、当該敷地の地盤面は、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。
- ウ 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合または当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第10項または建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- エ 建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の適用により同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

6. 高さの特例

次の各号の一に該当する建築物で、市長が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、制限の高さをこえて建築することができる。

- ア 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物
- イ 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物
- ウ その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物

7. 高度地区規定書

高度地区規定書を別記のとおり定める。

(別記)

高度地区の規定書

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

1. 建築物の高さの限度

(1) 第一種高度地区

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又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

(2) 第二種高度地区

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又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、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。

2. 制限の緩和措置

前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。

- (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) 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は、当該敷地の地盤面は、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。
- (3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第10項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- (4) 建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の適用により同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用においても同一敷地内にあるものとみなす。

3. 高さの特例

次の各号の一に該当する建築物で市長が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、前2項の高さをこえて建築することができる。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物
- (2) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物
- (3) その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物