

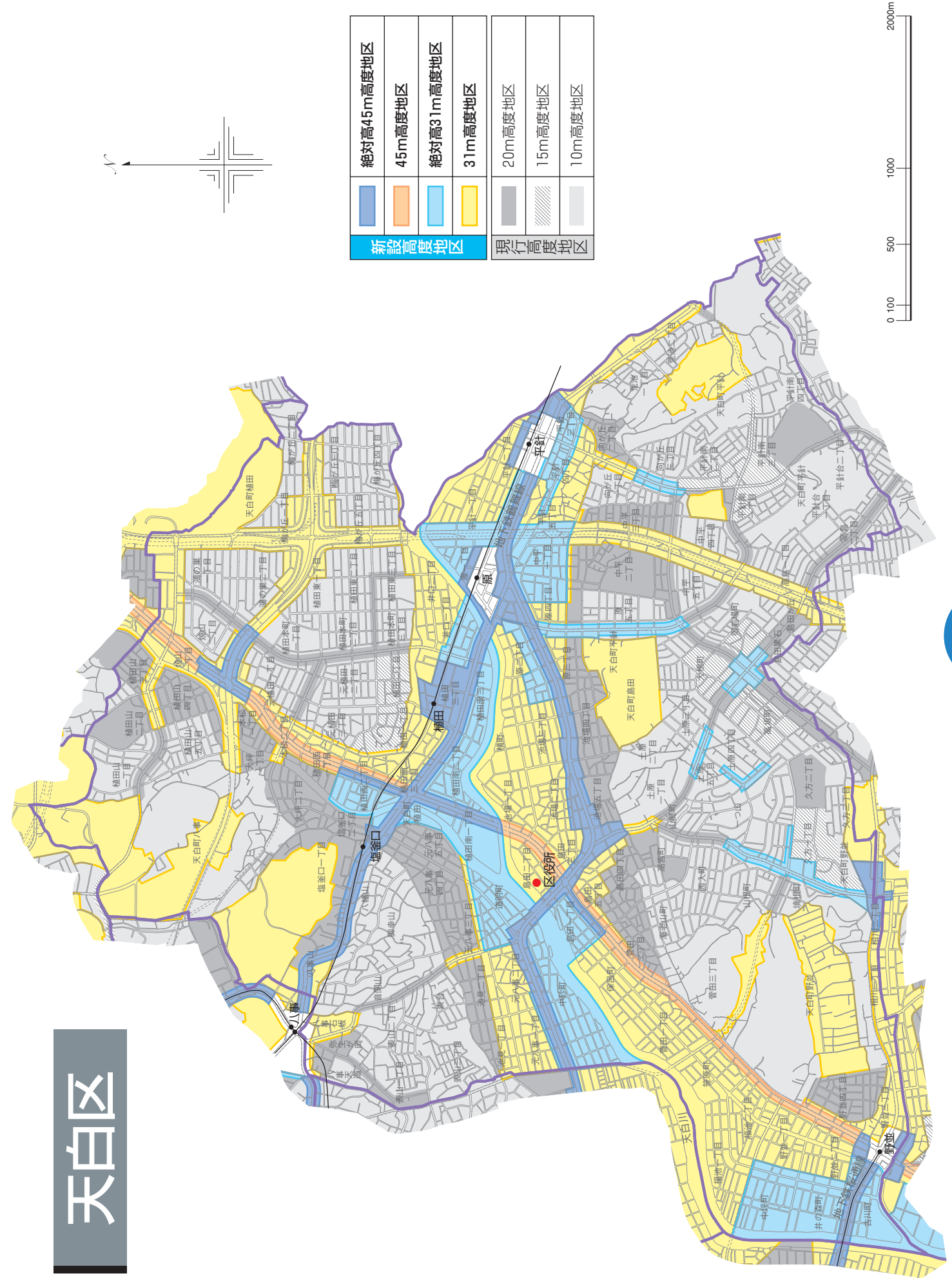
名東区



新設高度地区		絶対高45m高度地区
		45m高度地区
		絶対高31m高度地区
		31m高度地区
現行高度地区		20m高度地区(新規)
		20m高度地区
		15m高度地区
		10m高度地区

0 100 500 1000 2000m

天白区



	絶対高45m高度地区
	45m高度地区
	絶対高31m高度地区
	31m高度地区
	20m高度地区
	15m高度地区
	10m高度地区
新設高度地区	
現行高度地区	

0 100 500 1000 2000m

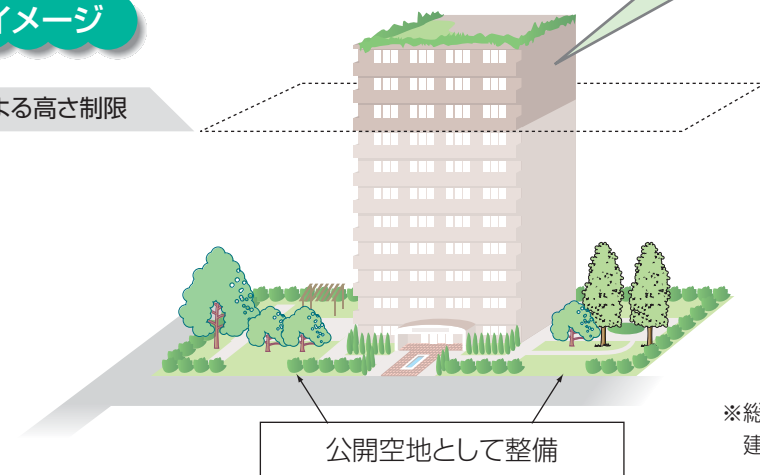
主な特例措置について

よりよい市街地環境を形成する計画に対する特例

敷地内に公開空地を設ける「総合設計」や、道路や公園などの公共施設を定める「地区計画（再開発等促進区）」の活用により、よりよい市街地環境を形成する計画については、高度地区の指定にかかわらず制限を緩和します。

総合設計のイメージ

高度地区による高さ制限



よりよい計画により
制限を緩和する部分

公開空地として整備

※総合設計の問い合わせ先：
建築指導課 TEL 972-2918

制限に適合しなくなる既存建物（共同住宅）の建替えに対する特例

制限に適合しなくなる既存建物については、市長の許可により一定の範囲内で制限を超える建替えを、原則1回に限り認めます。

特例①

高度地区の高さ制限に適合させるため高さを低くすると、現在の住戸数や居住環境の確保ができないなどの場合に、現在と同規模程度までの建替えを認めます。

- 対象:共同住宅（原則、分譲住宅）
- 許可要件:対象建物のうち、以下のア～エの全てに該当する建物の建替え
 - ア 現在の住戸数を確保できない、又は現在の居住環境を確保できない、など、高度地区の規定に適合させることが著しく困難であること
 - イ 建築敷地が原則同一
 - ウ 既存建物の高さを超えない
 - エ 建物の規模（立面の大きさ）が同規模程度以下

特例②

一定以上の敷地内空地及び緑地を確保することで、周辺の市街地環境の維持改善に資する場合に、現在と同規模程度までの建替えを認めます。

- 対象:共同住宅（分譲・賃貸住宅）
- 許可要件:対象建物のうち、以下のア～カの全てに該当する建物の建替え
 - ア 敷地面積の最低限度
(近隣商業地域は500m²、それ以外の地域は300m²)
 - イ 空地率の最低限度

基準建ぺい率C (%)	空地率の最低限度 (%)
C ≤ 50	100 - C + 5
50 < C ≤ 55	55
55 < C	100 - C + 10
 - ウ 緑化率の最低限度

指定建ぺい率	緑化率の最低限度
30、40、50%	25%
60%	20%
80%	15%
 - エ 建築敷地が原則同一
 - オ 既存建物の高さを超えない
 - カ 建物の規模（立面の大きさ）が同規模程度以下

※これらの特例については、建築審査会の同意が必要です。

きめ細かなまちづくり

みなさんでつくるまちのルール ～規制を強化するには～

高度地区の制限は、地域の特性や市街地の現況などを考慮して、市の全域について定める建物の高さの基本的なルールです。各地域においてよりよい住環境を確保したい場合には、地域の皆さんの合意にもとづき、「地区計画」や「建築協定」を策定し、高度地区より厳しい制限などをまちのルールとしてきめ細かく定めることができます。また、こうした皆さんのまちづくりに対する取り組みを都市計画に反映させる提案制度も設けられています。皆さんと一緒にきめ細かなまちづくりをしていきたいと考えています。

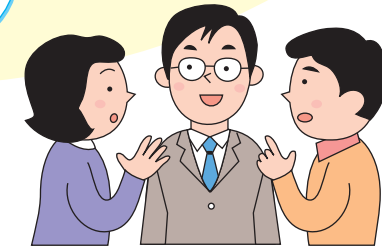
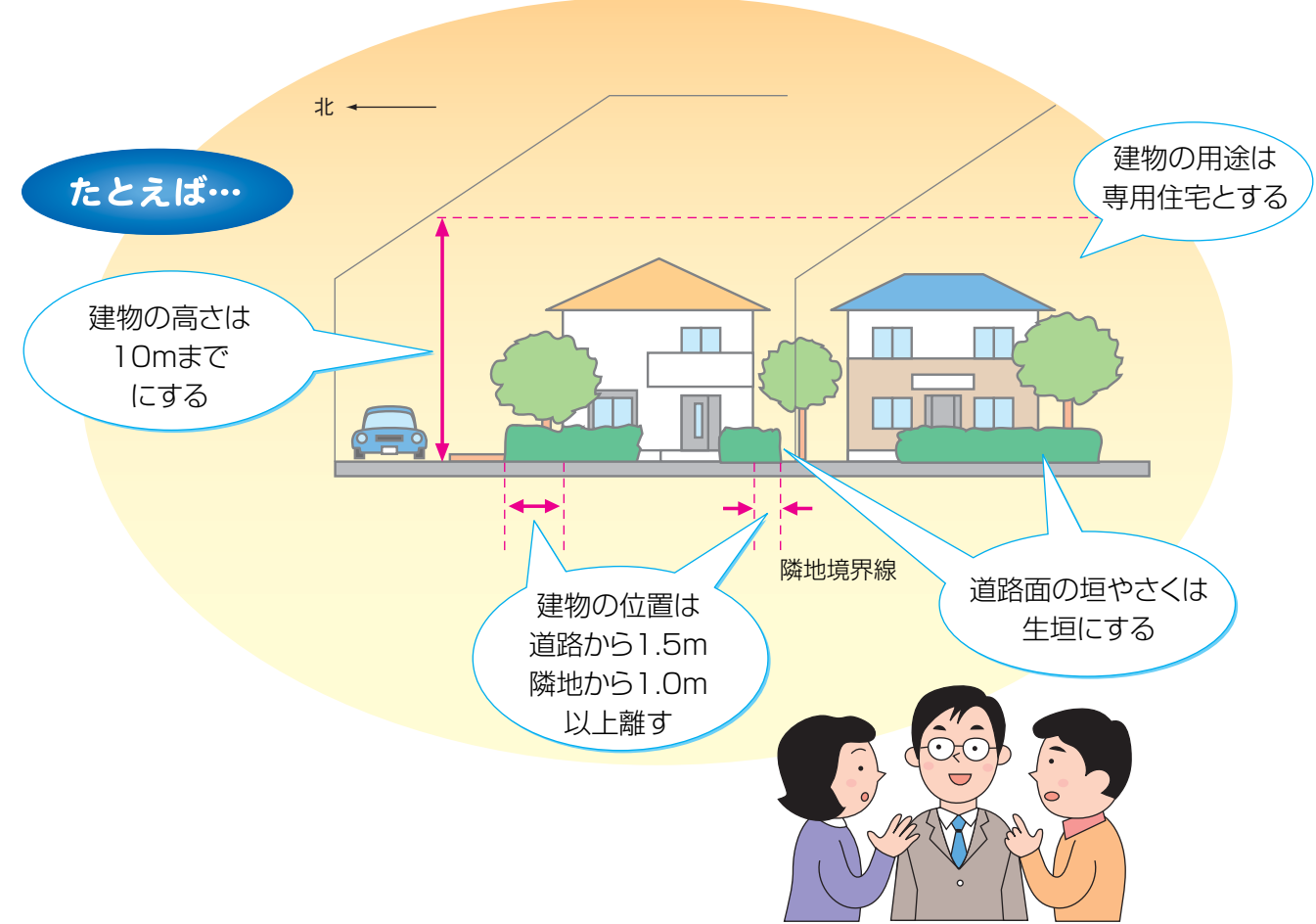
地区計画

関係権利者の意見を聞いて、道路や公園などの地区施設の配置や建物の用途や高さなどに関するルールを都市計画において定める制度です。名古屋市では45地区（平成20年4月1日現在）について定めています。

建築協定

土地所有者等の全員の合意により、建物の用途や高さなどに関するルールなどについて協定を締結する制度で、市長が認可します。名古屋市では、39地区（平成20年4月1日現在）について締結しています。（問い合わせ先：建築指導課 TEL 972-2918）

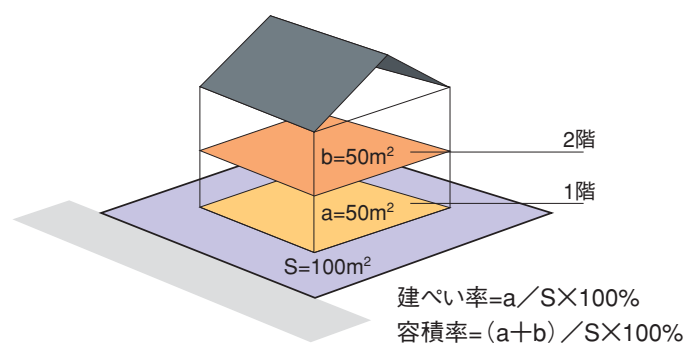
たとえば…



市街地においては、用途地域により住宅や店舗、工場など建てられる建物の種類が制限されています。また、指定建ぺい率や指定容積率により、建物の建築面積や延べ面積の限度が定められています。その他、建物の高さや配置など形態を制限する「高度地区」や「道路斜線・隣地斜線制限」、「日影規制」などがあります。これらの制限により、良好な市街地が形成されるものとなります。

建ぺい率・容積率

- **建ぺい率**：建築物の建築面積（おおむね建築物の外壁で囲まれた部分の面積）の敷地面積に対する割合です。
- **容積率**：建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合です。

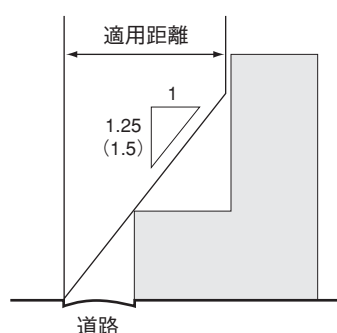


「図では建ぺい率が50%、容積率が100%」

道路斜線・隣地斜線制限

道路の反対側の境界から、一定の勾配の斜線による制限です。

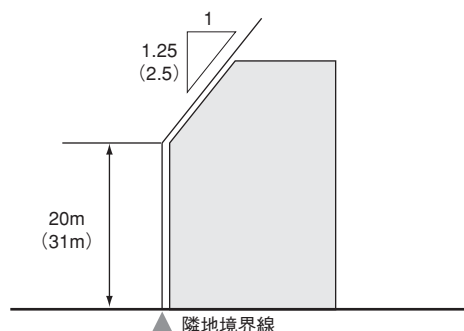
道路斜線制限



() 書きの数値は近商、商業、準工、工業、工専の地域

隣地境界の一定の立ち上がりの高さから、一定の勾配の斜線による制限です。

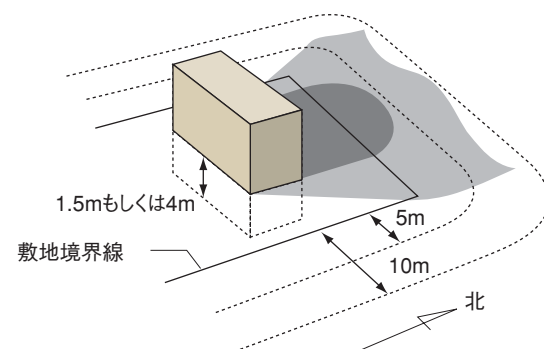
隣地斜線制限



() 書きの数値は近商、商業、準工、工業、工専の地域

日影規制

建物による一定時間以上の日影を、敷地外の一定の範囲内におさめることにより、その周囲の日照等の環境を確保するものです。
(日影を制限することにより、建物の形状が制限されます。)



※なお、詳しい建築規制の内容は建築指導課「TEL 972-2919・2920」でご確認ください。



Q 1 既に建築確認を受けた建築物が、新たな高度地区の制限に適合しない場合は、建築確認のとおり建築することができるのですか？

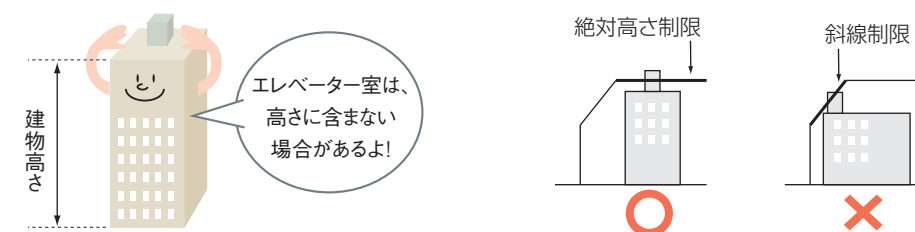
A 1 平成20年10月31日の時点で工事中の建物には、今回の高度地区の制限は適用されません。10月31日より前に新たな高度地区の制限を超える高さで建築確認を受けた建築物のうち10月31日に工事中でないものには新たな高度地区の制限が適用され、建築確認のとおりでも建築することはできなくなります。

Q 2 私の住むマンションは、建築後に施行された日影規制に適合していません。このマンションは既存建物の建替えに対する特例により、既存の建物と同じ高さで建て替えることができますか？

A 2 既存建物の建替えに対する特例は、高度地区の制限についてのみ適用されるものです。日影規制をはじめ、高度地区の制限以外の制限等に適合していない既存の建物は、建て替えをする際にはその制限等に適合しなければなりません。

Q 3 建物の高さはどの部分で測るのですか？

A 3 建物の高さは基本的に、地盤面から建物の一番高いところまでを測りますが、建物の屋上にある一定のエレベーター室などは高さに算入されない場合があります。高度地区の制限において、この高さに算入されないエレベーター室などは、絶対高さ制限を超えて建てることができますが、斜線制限の部分には適合させる必要があります。



Q 4 建物の敷地が異なる種類の高度地区にわたる場合は、指定されたそれぞれの高さ制限となるのですか？

A 4 そのとおりです。(建築物の敷地が異なる種類の高度地区にわたる場合などについて次ページに主なケースを例示しておりますのでご参照ください。)

異なる種類の高度地区にわたる場合の措置等について

