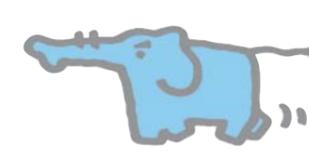


「高度地区」の拡充
建物の高さのルールが変わります
～平成20年10月31日から実施～





いくウくん



ゆとりさん



シャッチーくん

目次

■秩序ある良好なまちなみの形成を目指します

- 高度地区とは? 3
- 基本的な考えは? 4

■高度地区 区域図 5

■高度地区 制限の内容

- 現行高度地区 7
- 新設高度地区 8

■区別詳細図

- 千種区 9
- 東 区 10
- 北 区 11
- 西 区 12
- 中村区 13
- 中 区 14
- 昭和区 15
- 瑞穂区 16
- 中川区 17
- 港 区 19
- 熱田区 21
- 南 区 22
- 守山区 23
- 緑 区 25
- 名東区 27
- 天白区 28

■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 29
- 制限に適合しなくなる既存建物の建替えに対する特例 29

■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~ 30

■建物の制限 31

■Q&A 32

■異なる種類の高度地区にわたる場合の措置等について 33

秩序ある良好なまちなみの形成を目指します

市のほぼ全域に、建物の高さのルールである「高度地区」を拡充します。

名古屋市では地域にふさわしくない極端な高層建築物を制限し、秩序ある良好なまちなみを形成するため、建物の高さを制限する「高度地区」の拡充を行います。

平成20年3月に開催された名古屋市都市計画審議会での審議を経て決定し、平成20年10月31日に告示・施行することとなりました。

まちのイメージ



基本的な考えは？

I. 指定区域を拡大します

- これまでは市域の約3割に指定していましたが、都心部などを除いて市域の約8割に拡大します。

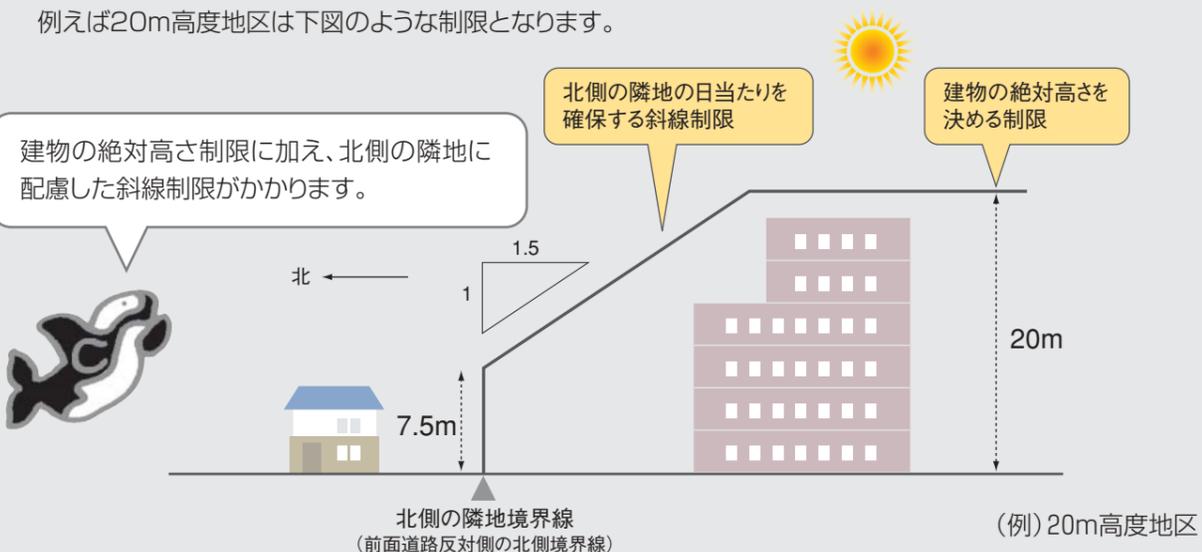
II. 新たなメニューをつくります

- 「一般住宅地」や「住宅と店舗や工場などが混在する地域」は10階程度、また、「広い幹線道路沿いの地域」などは14～15階程度までとします。
- 「一般住宅地」については北側隣地の日当たりなどに配慮する制限とします。

高度地区とは？

市街地の環境を維持するため、建物の高さのルールを都市計画として定めるものです。現在、建物の高さの上限を制限するものとして、10m・15m・20m高度地区の3種類のメニューがあります。

例えば20m高度地区は下図のような制限となります。



なぜ必要なのですか？

近年、建築技術の進歩や建築基準法の緩和などにより、高層マンションが数多く建ち、周囲の戸建て住宅などと調和がとれないケースが見られるようになりました。このため建物の高さには一定のルールが必要と考えました。

どのような効果があるのですか？

極端な高層建築物を制限することにより、秩序ある良好なまちなみを形成することや、住宅地の居住環境を維持することができます。



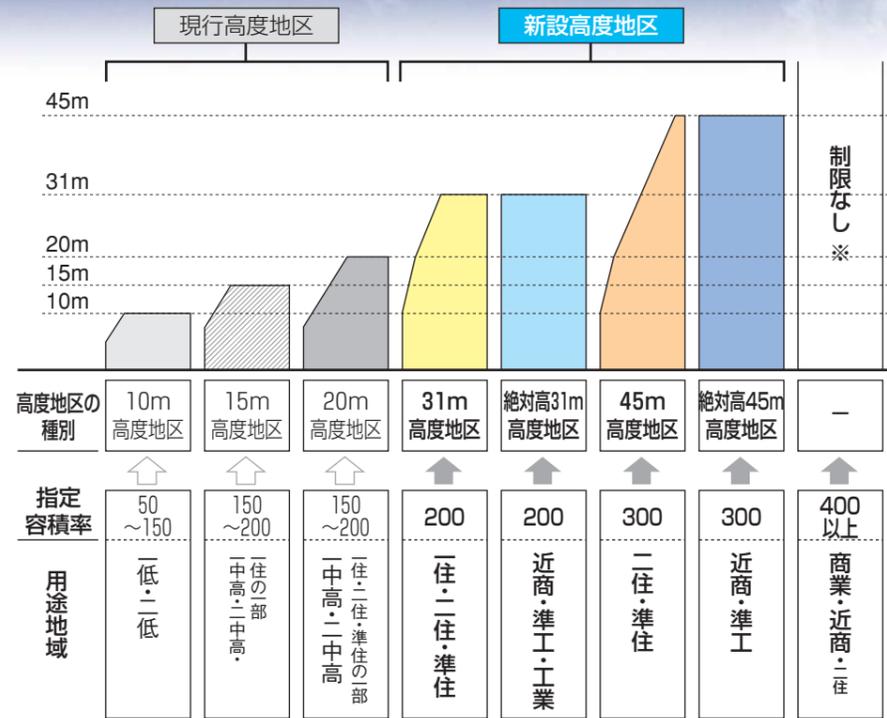
高度地区 制限の内容

新たにメニューをつくります。

用途地域・指定容積率や市街地の現況等をふまえ、段階的に建物の高さの設定を行います。

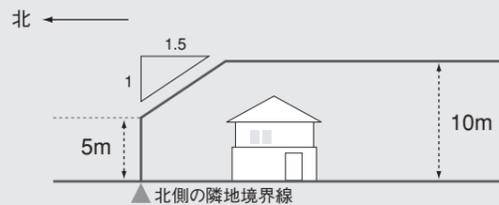


現行高度地区



(※商業地域、指定容積率400%以上の地域、工業専用地域、市街化調整区域には指定しません。)

10m高度地区



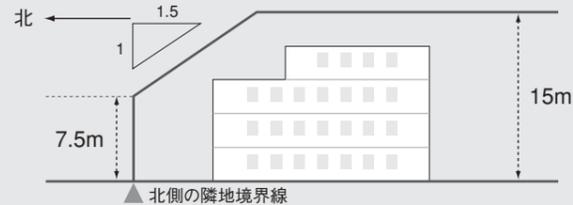
- 指定区域 (低層の住宅専用の地域)
- すべての第1種・第2種低層住居専用地域の区域

20m高度地区



- 指定区域 (中層の住宅地など)
- 原則として、第1種・第2種中高層住居専用地域の区域
- 隣接する低層住宅地の居住環境に配慮する区域

15m高度地区



- 指定区域 (周辺の道路がせまい住宅地など)
- 原則として、都市基盤の整備水準が低く、建物の高層化を抑制する区域
- 風致地区の環境に配慮する区域

最低限高度地区

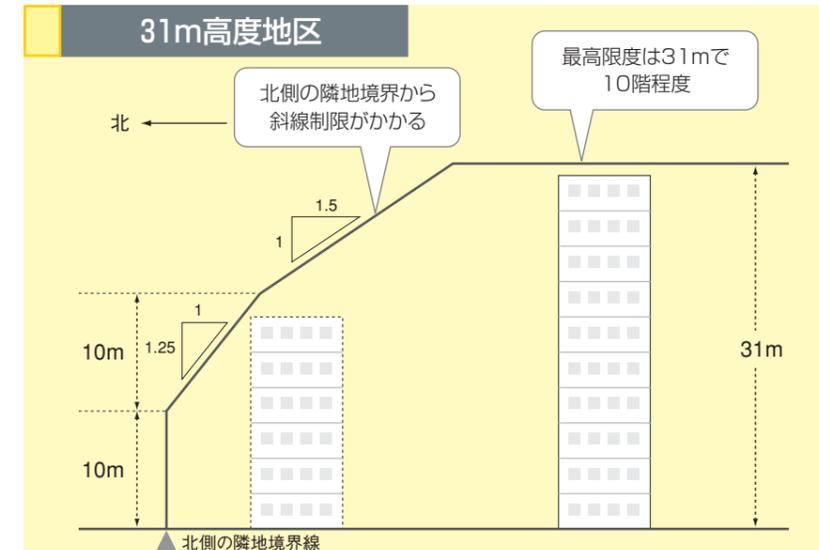
建物の各部分を7m以上とする

- 指定区域
- 建物の不燃化を促進する区域

これらの現行高度地区はそのまま維持します。

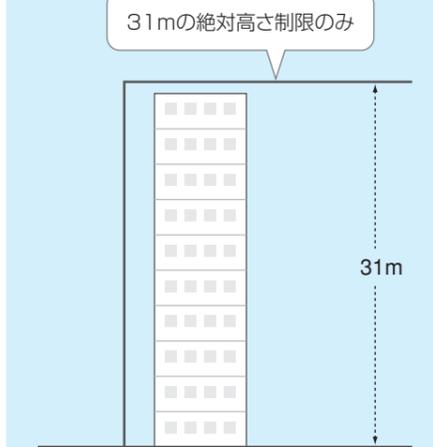


新設高度地区



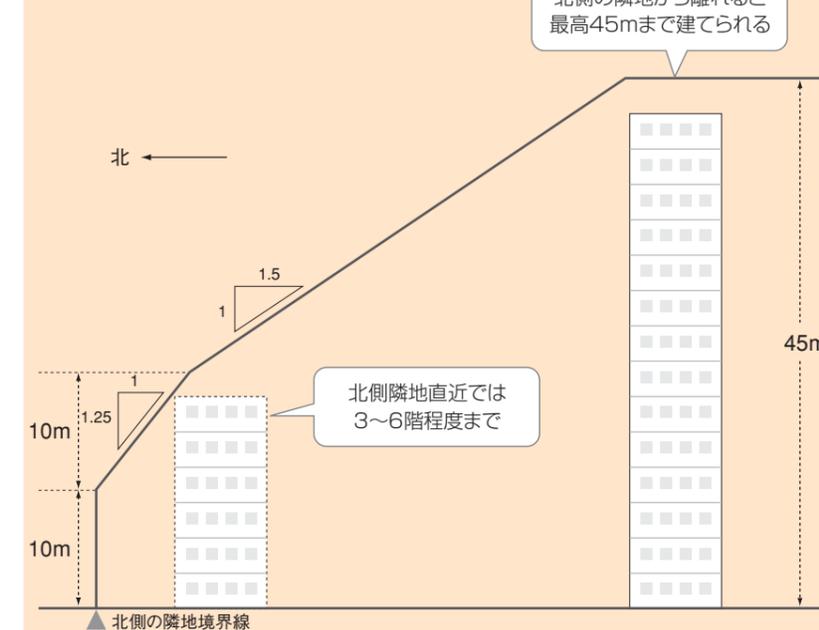
- 指定区域 (一般住宅地)
- 第1種・第2種・準住居地域の指定容積率200%の区域 (現行高度地区の指定区域を除く)

絶対高31m高度地区



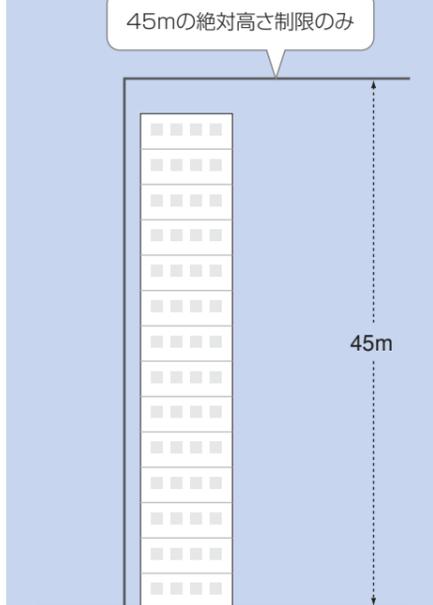
- 指定区域
- (住宅と店舗や工場などが混在する地域)
- 近隣商業地域、準工業地域、工業地域の指定容積率200%の区域

45m高度地区



- 指定区域 (一般住宅地の幹線道路沿いの地域など)
- 第2種・準住居地域の指定容積率300%の区域

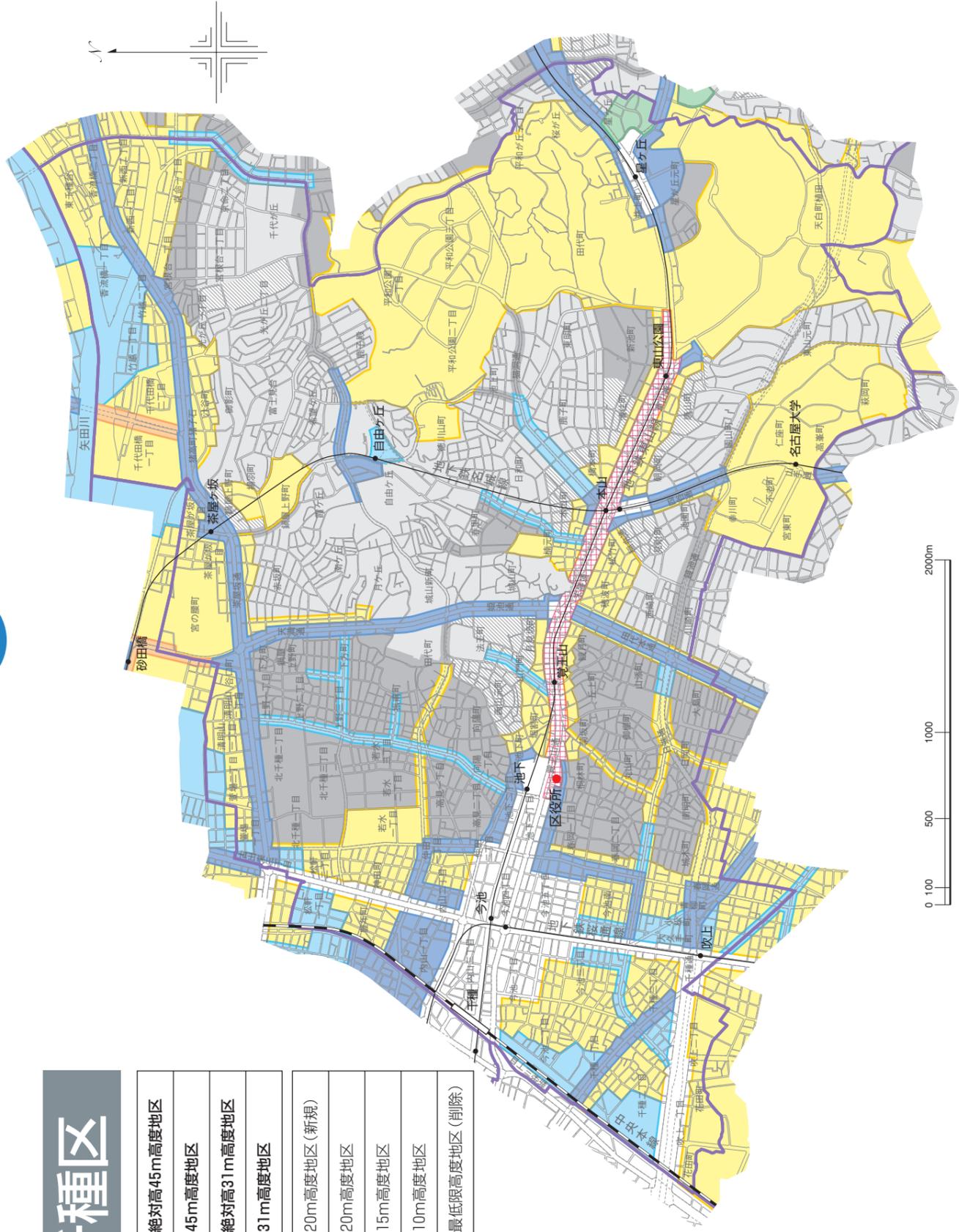
絶対高45m高度地区



- 指定区域
- (住宅と店舗や工場などが混在する地域の幹線道路沿いの地域など)
- 近隣商業地域、準工業地域の指定容積率300%の区域

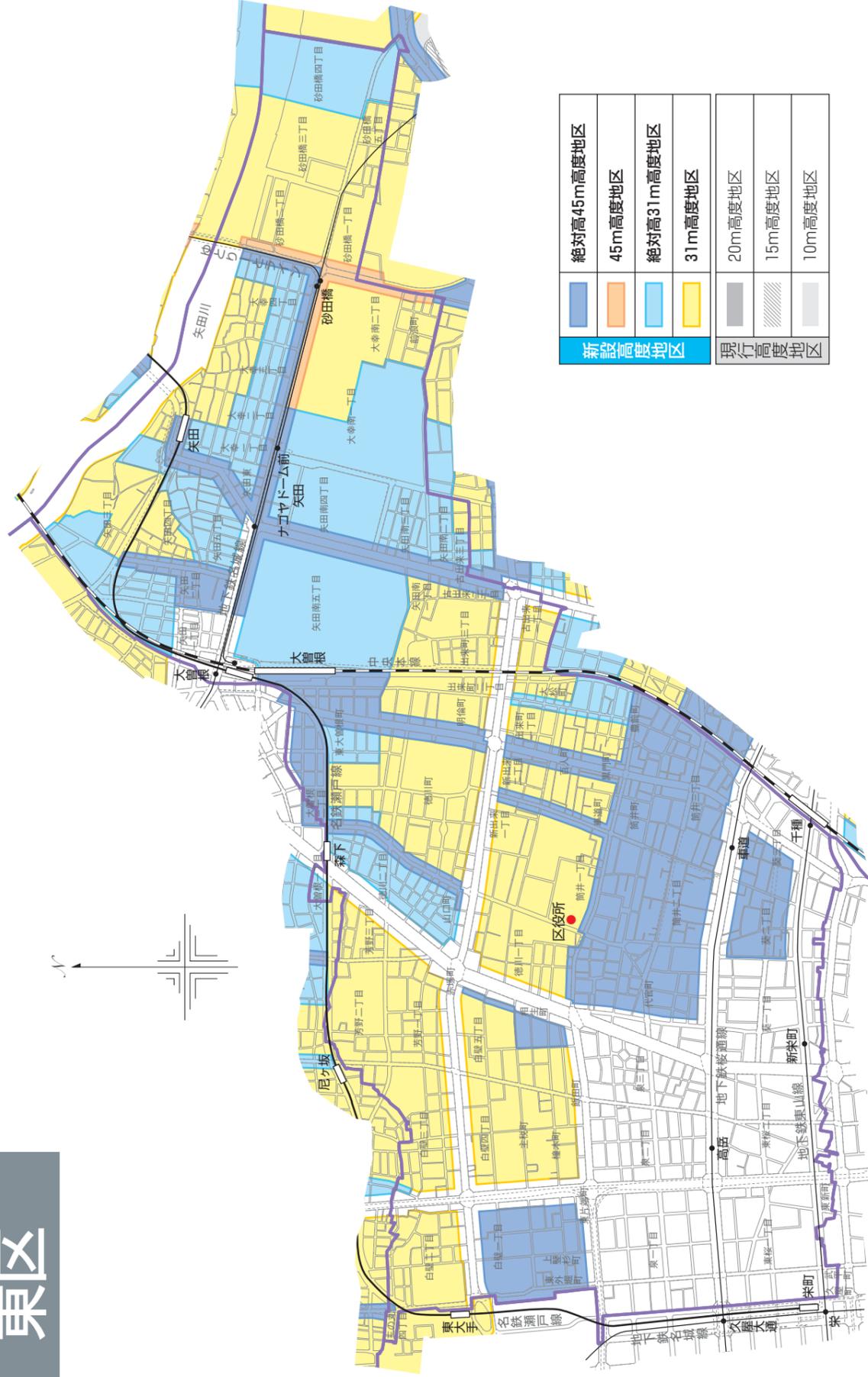
千種区

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
	最低限高度地区(削除)



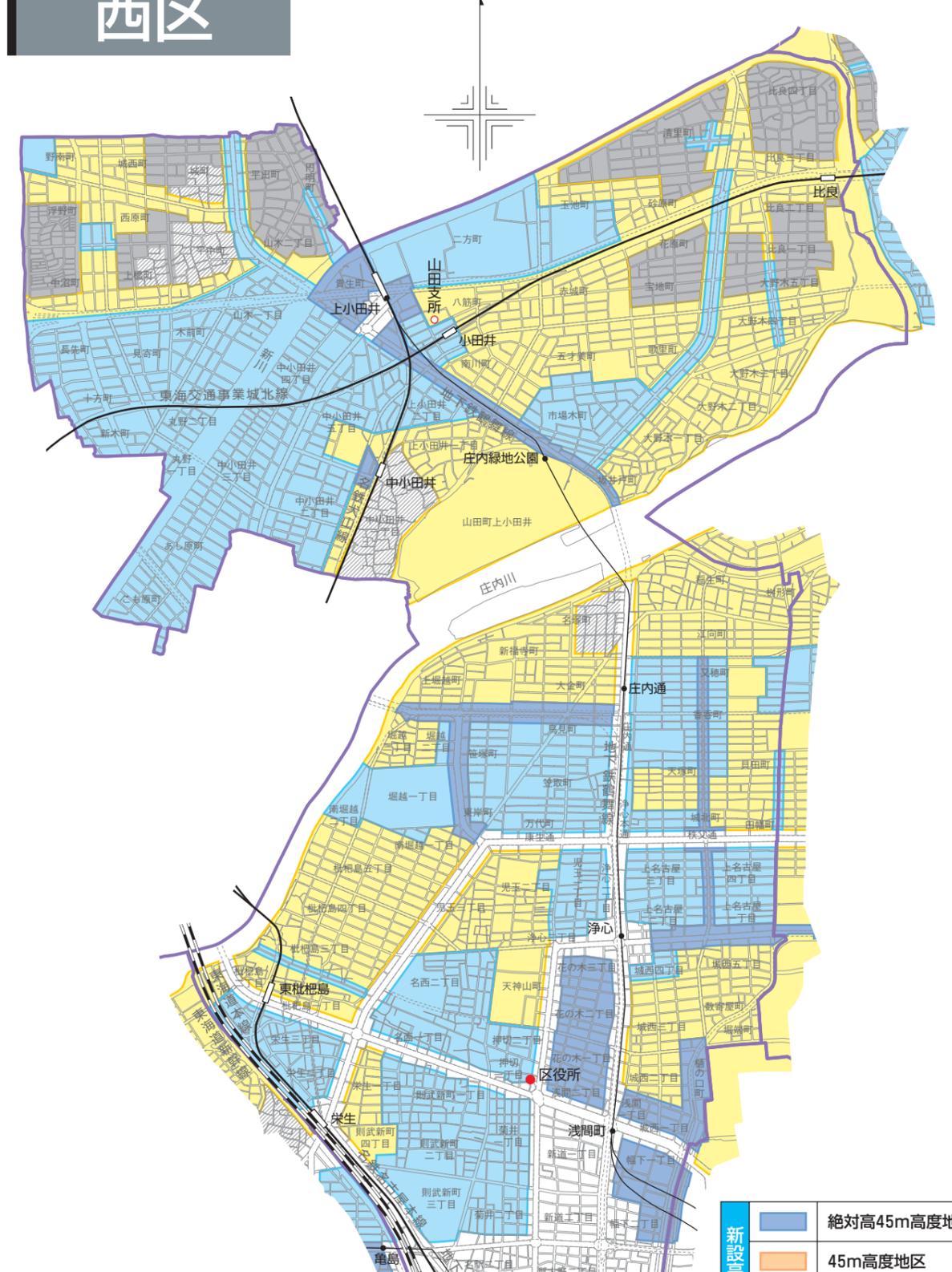
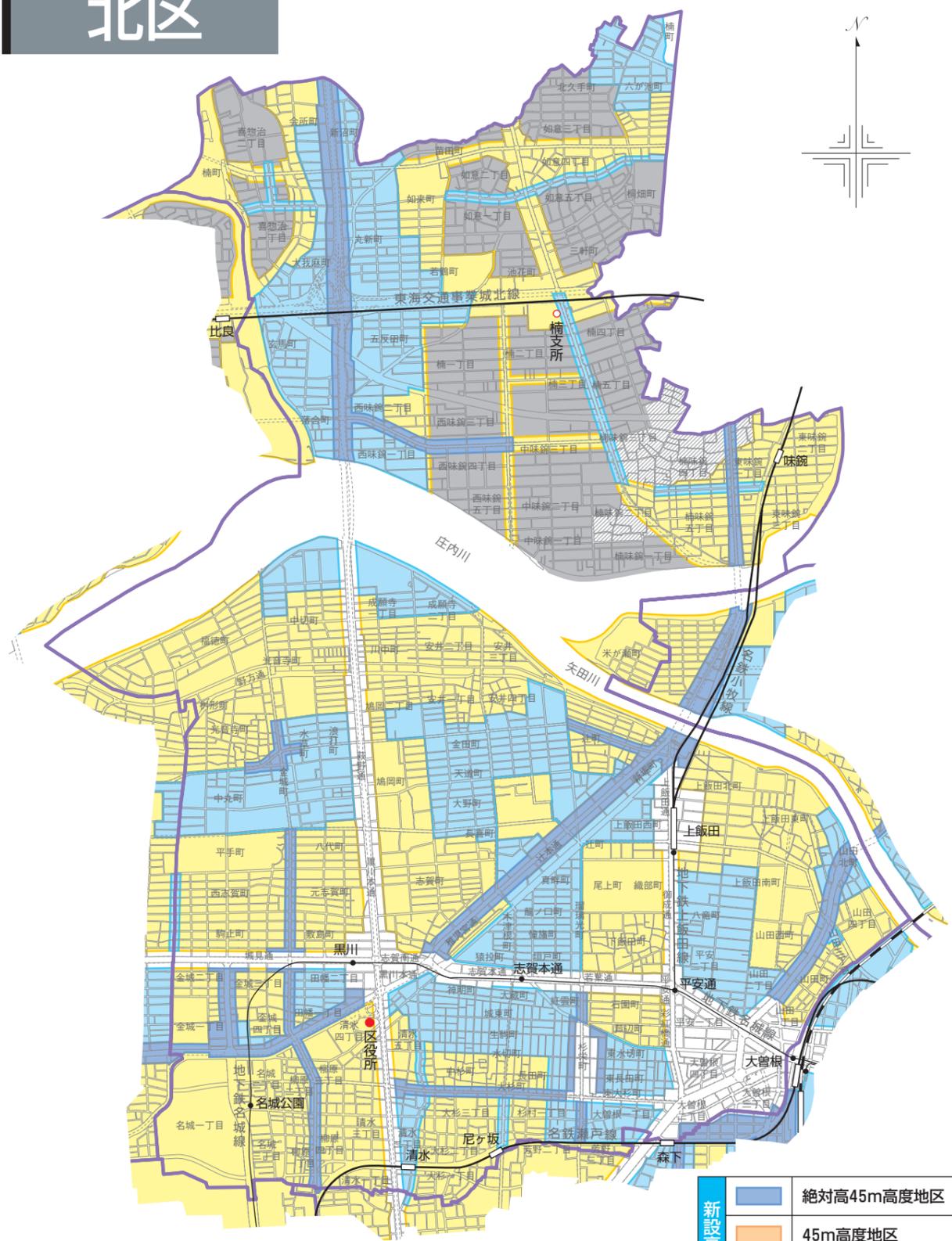
東区

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
	15m高度地区
	10m高度地区



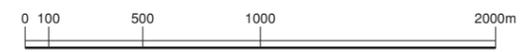
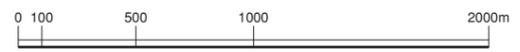
北区

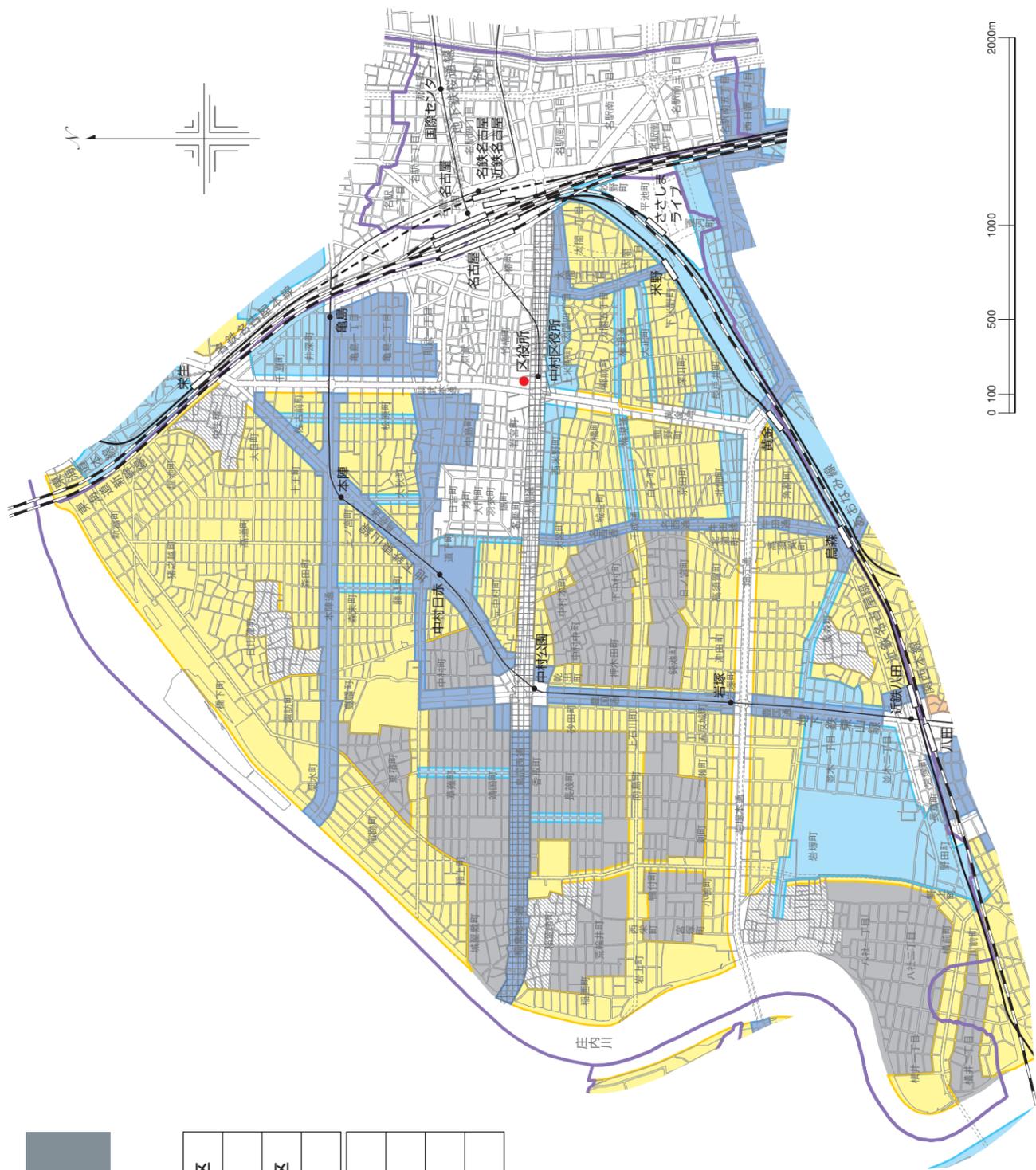
西区



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
		15m高度地区
		10m高度地区

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
		15m高度地区
		10m高度地区





中村区

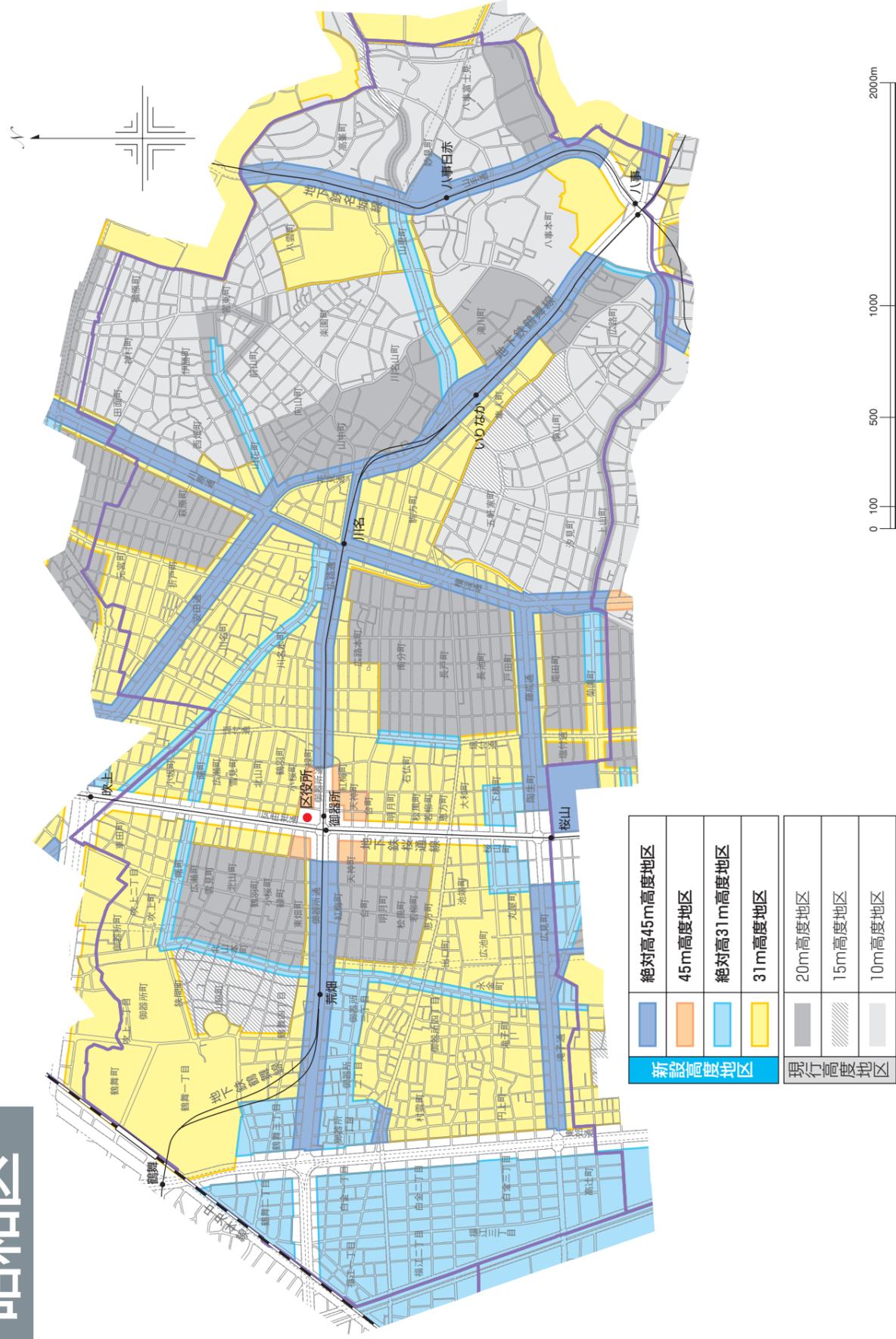
絶対高45m高度地区	絶対高31m高度地区
45m高度地区	31m高度地区
20m高度地区	15m高度地区
15m高度地区	10m高度地区
10m高度地区	最低限高度地区
新設高度地区	
現行高度地区	

中区

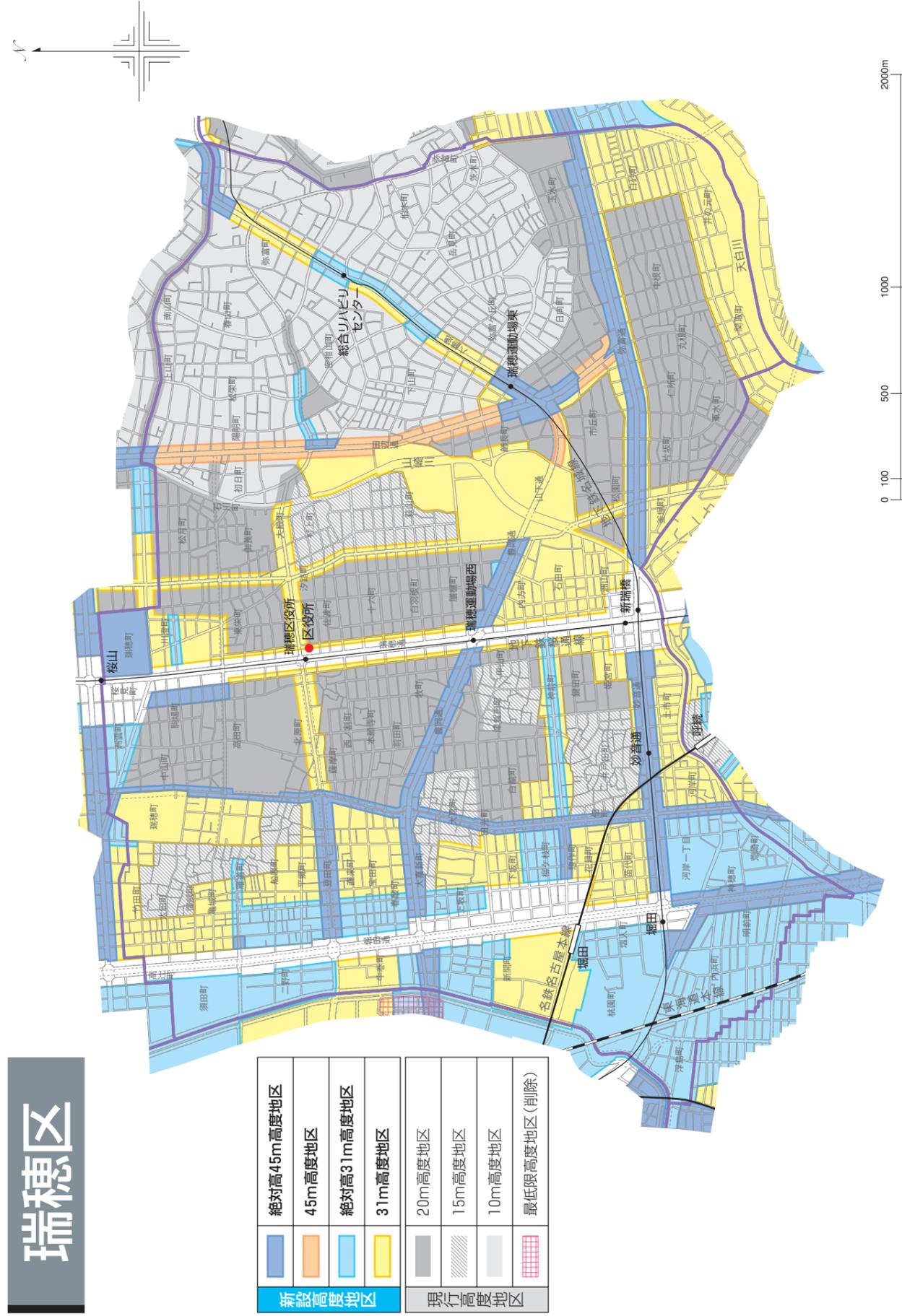


絶対高45m高度地区	45m高度地区
絶対高31m高度地区	31m高度地区
20m高度地区	15m高度地区
15m高度地区	10m高度地区
新設高度地区	
現行高度地区	

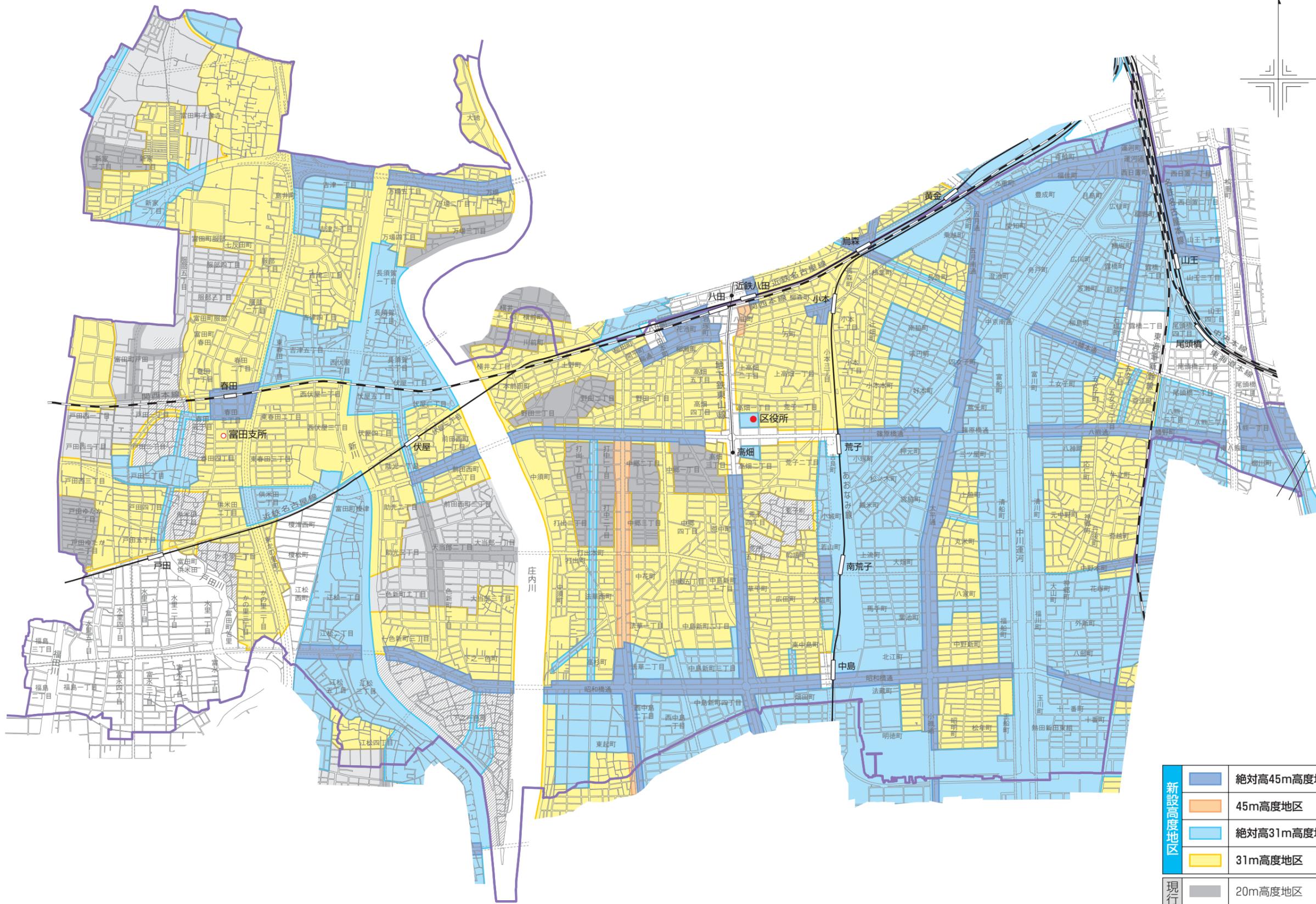
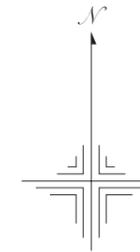
昭和区



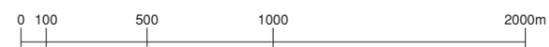
瑞穂区



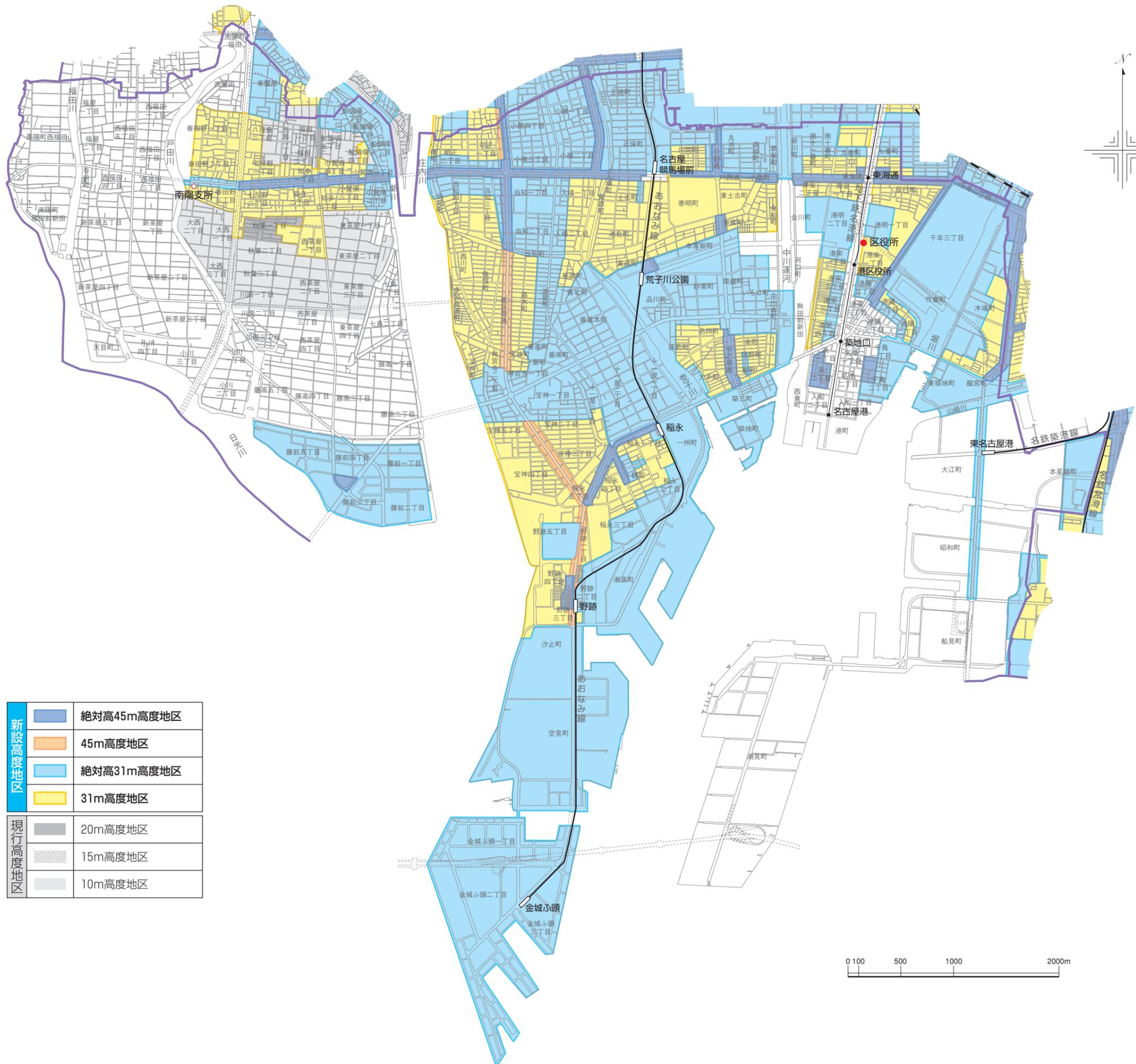
中川区



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
		15m高度地区
		10m高度地区



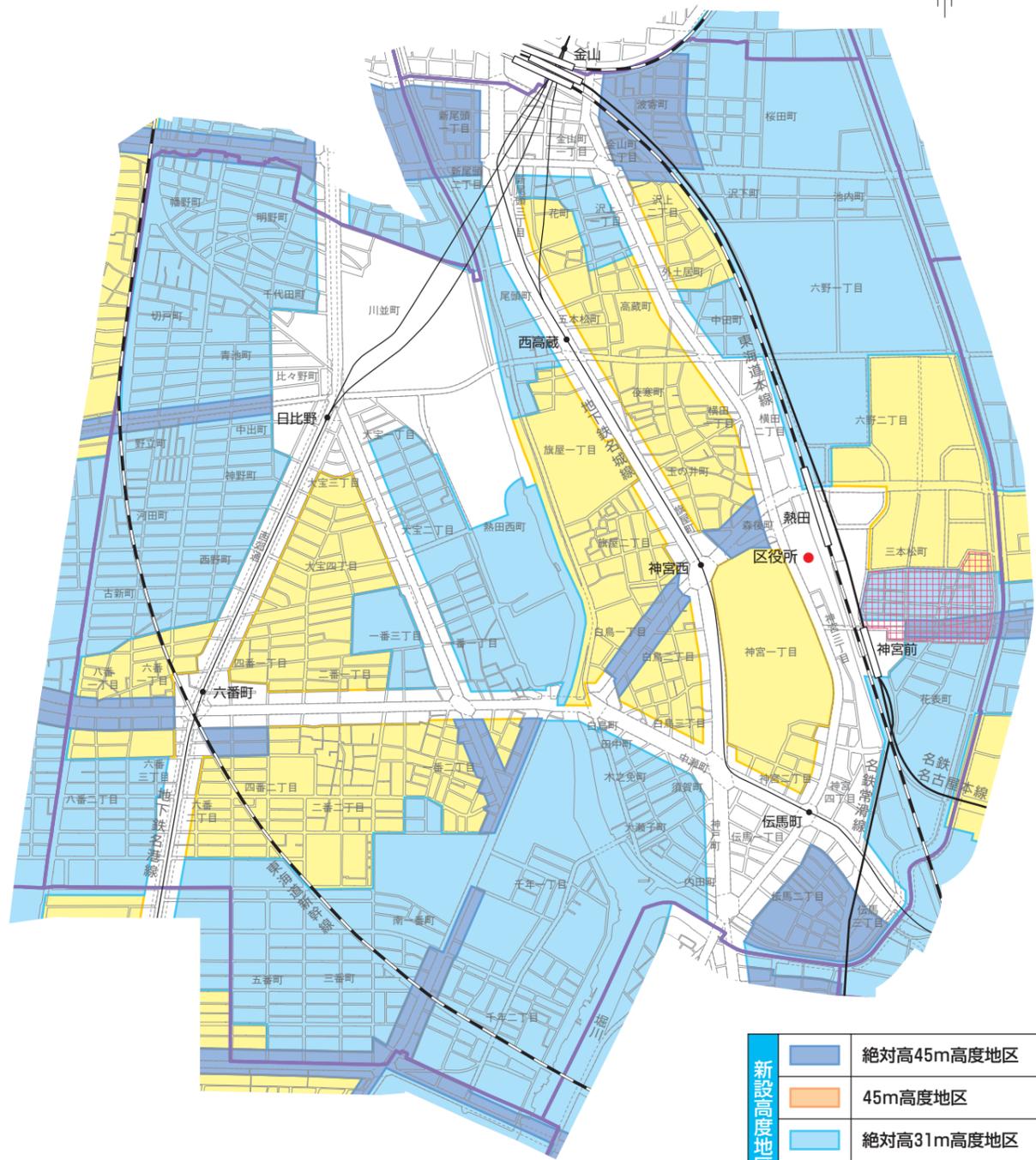
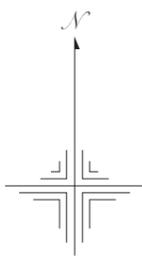
港区



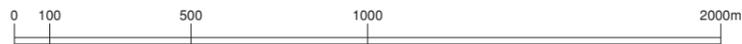
新設高度地区		絶対高45m高度地区
		45m高度地区
		絶対高31m高度地区
		31m高度地区
現行高度地区		20m高度地区
		15m高度地区
		10m高度地区

0 100 500 1000 2000m

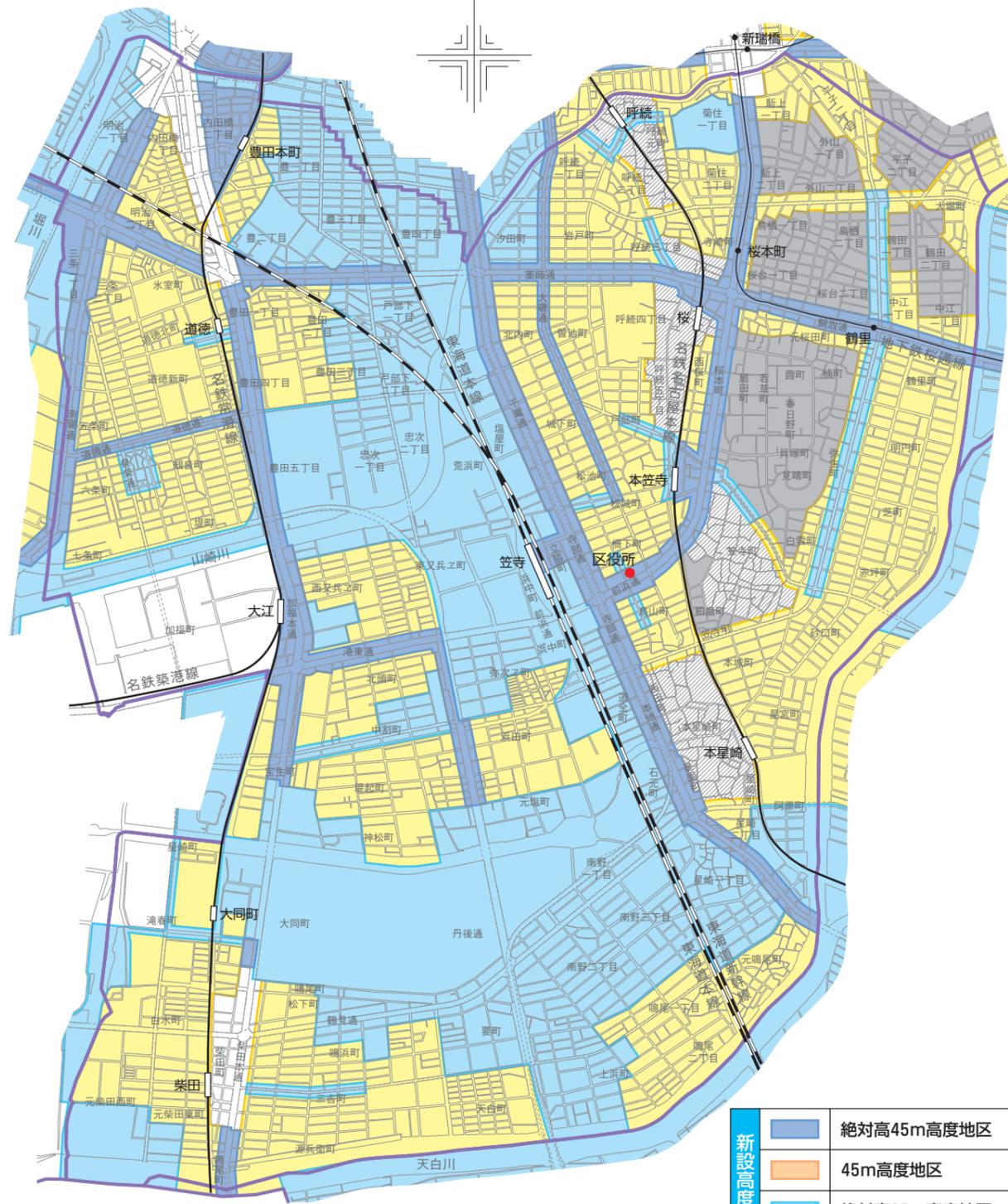
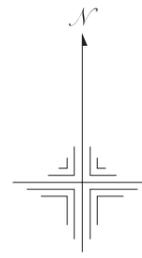
熱田区



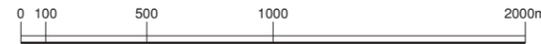
新設高度地区		絶対高45m高度地区
		45m高度地区
		絶対高31m高度地区
		31m高度地区
現行高度地区		20m高度地区
		15m高度地区
		10m高度地区
		最低限高度地区(削除)



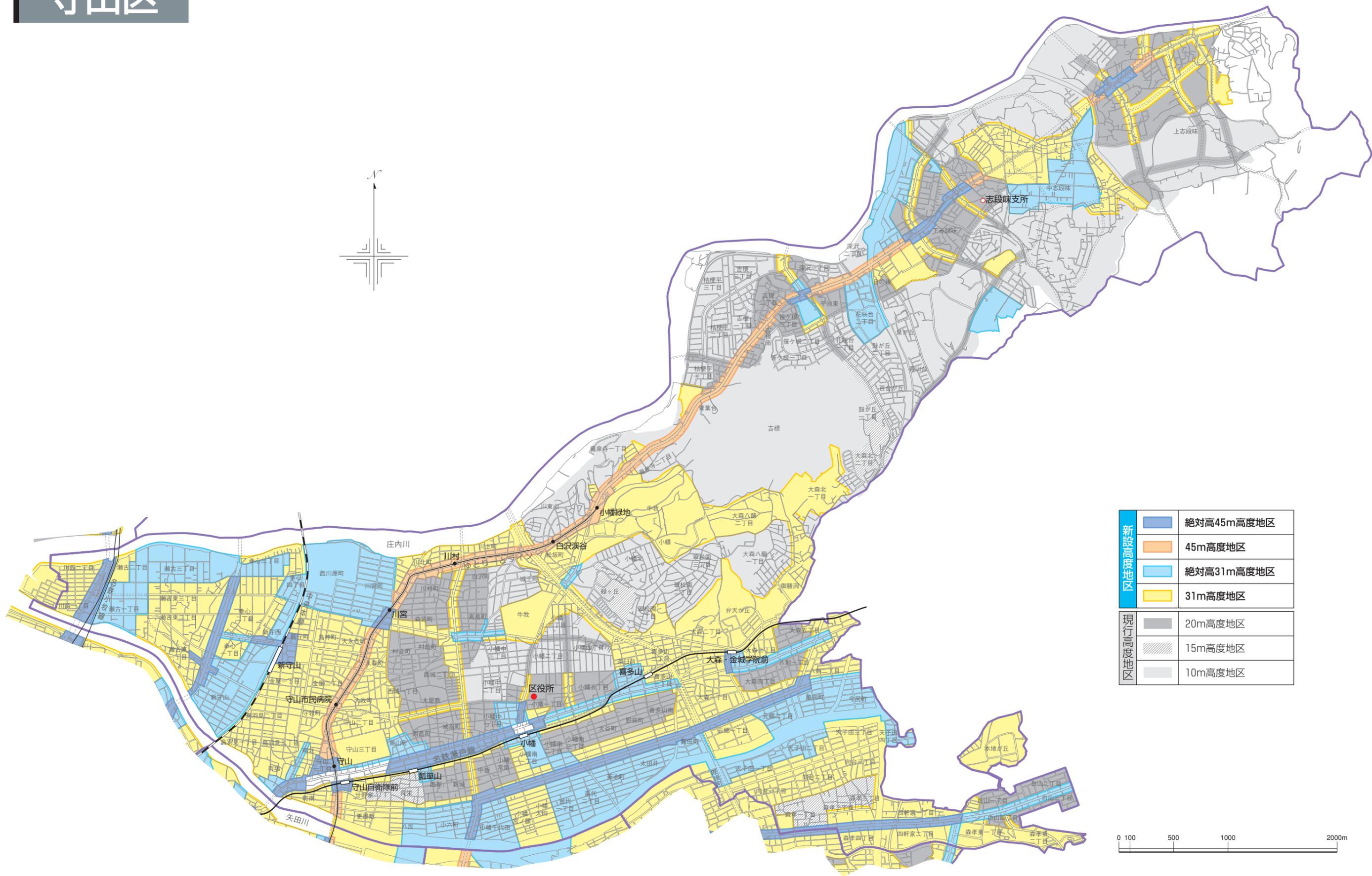
南区



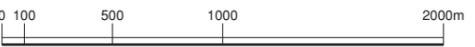
新設高度地区		絶対高45m高度地区
		45m高度地区
		絶対高31m高度地区
		31m高度地区
現行高度地区		20m高度地区
		15m高度地区
		10m高度地区



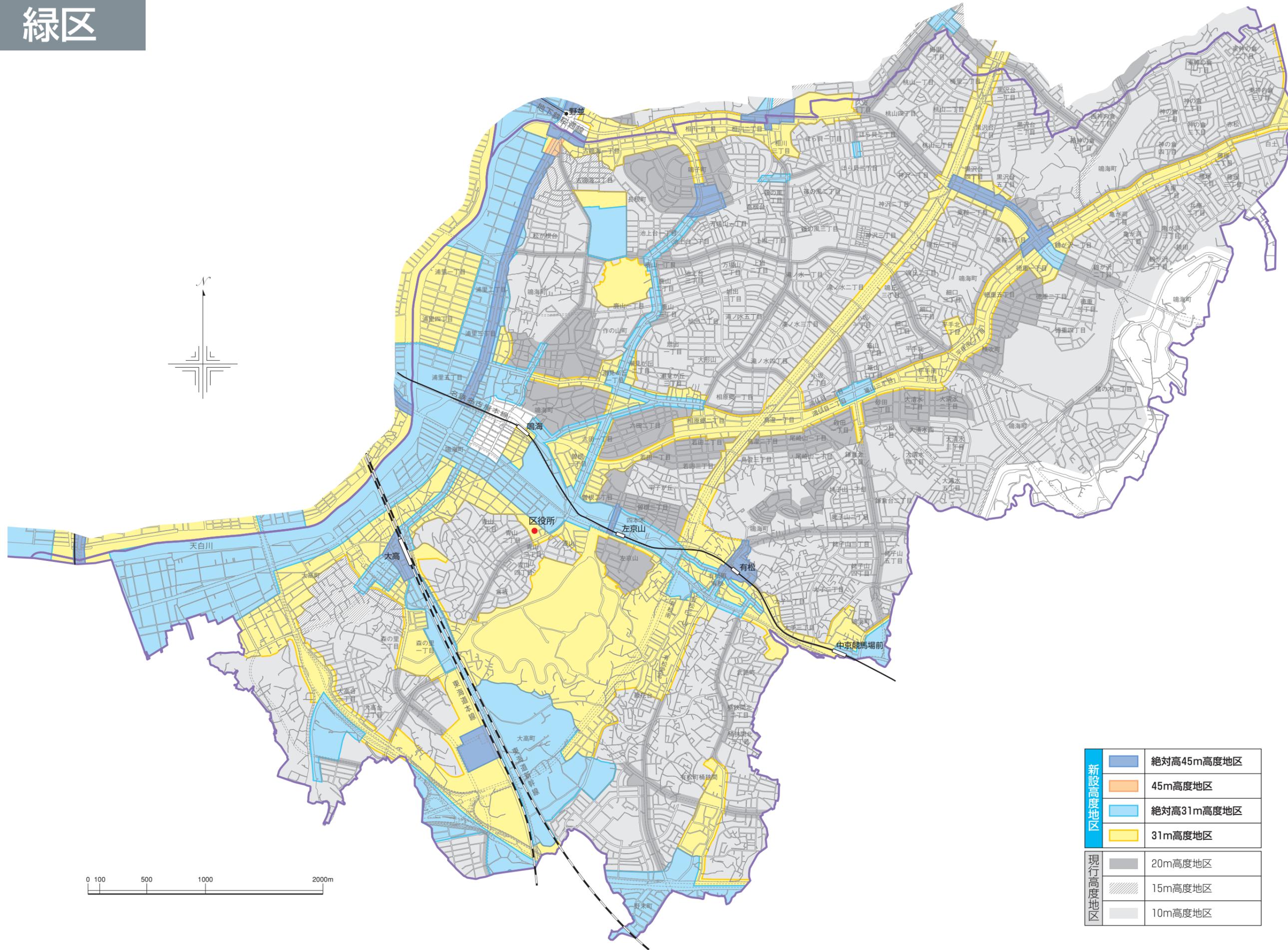
守山区



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
		15m高度地区
		10m高度地区

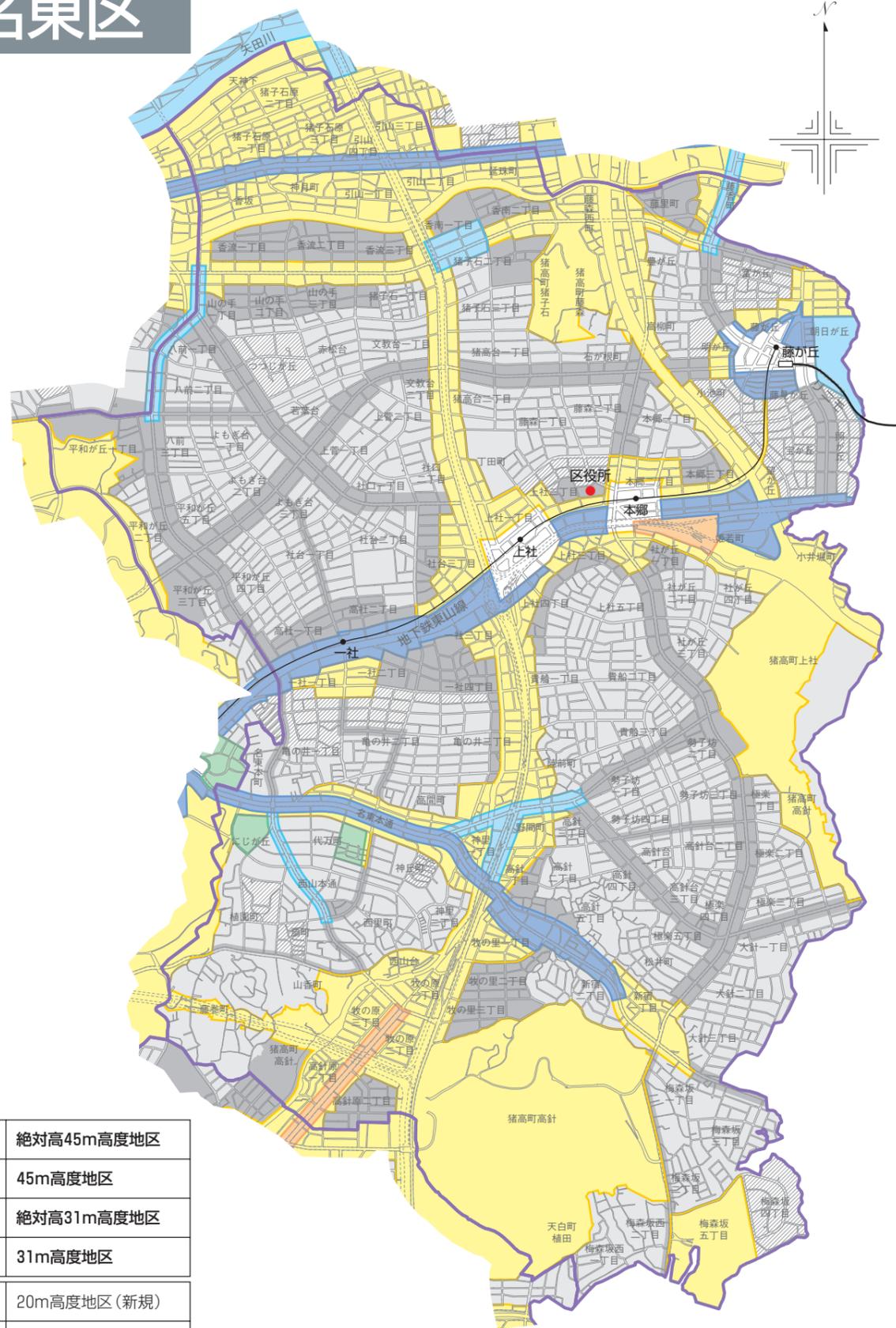


緑区



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
		15m高度地区
		10m高度地区

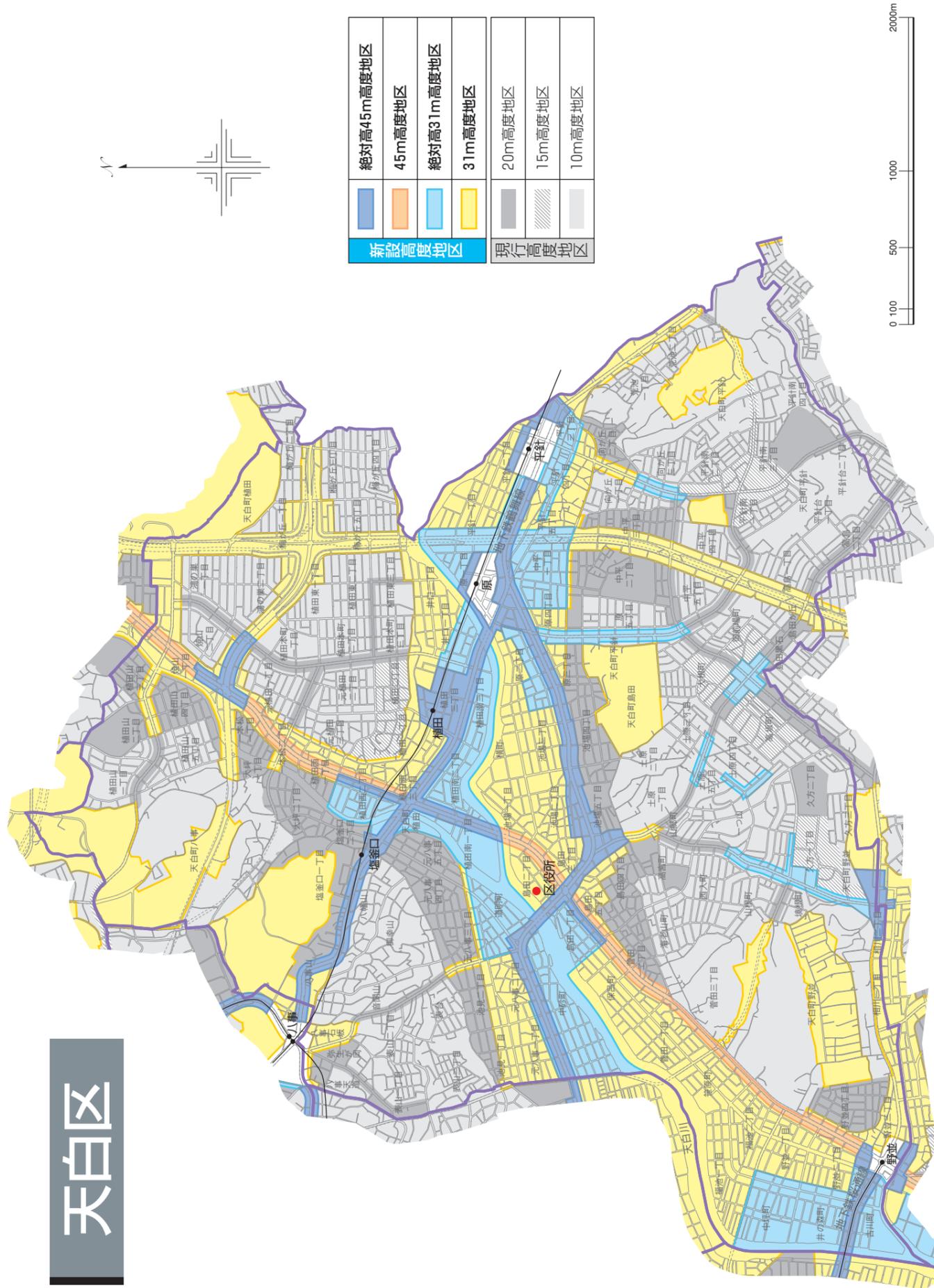
名東区



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



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	



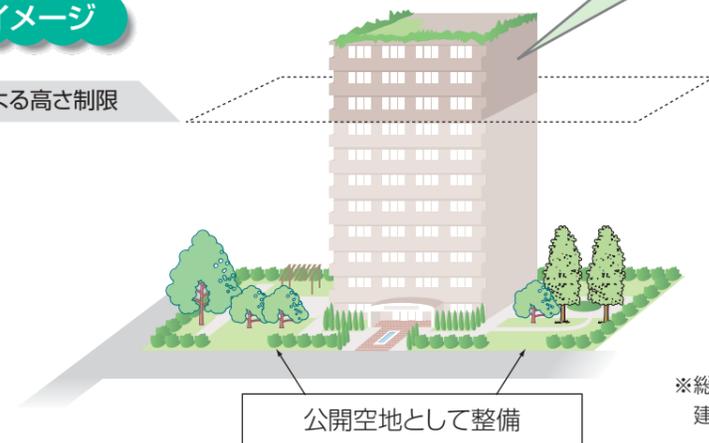
主な特例措置について

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。

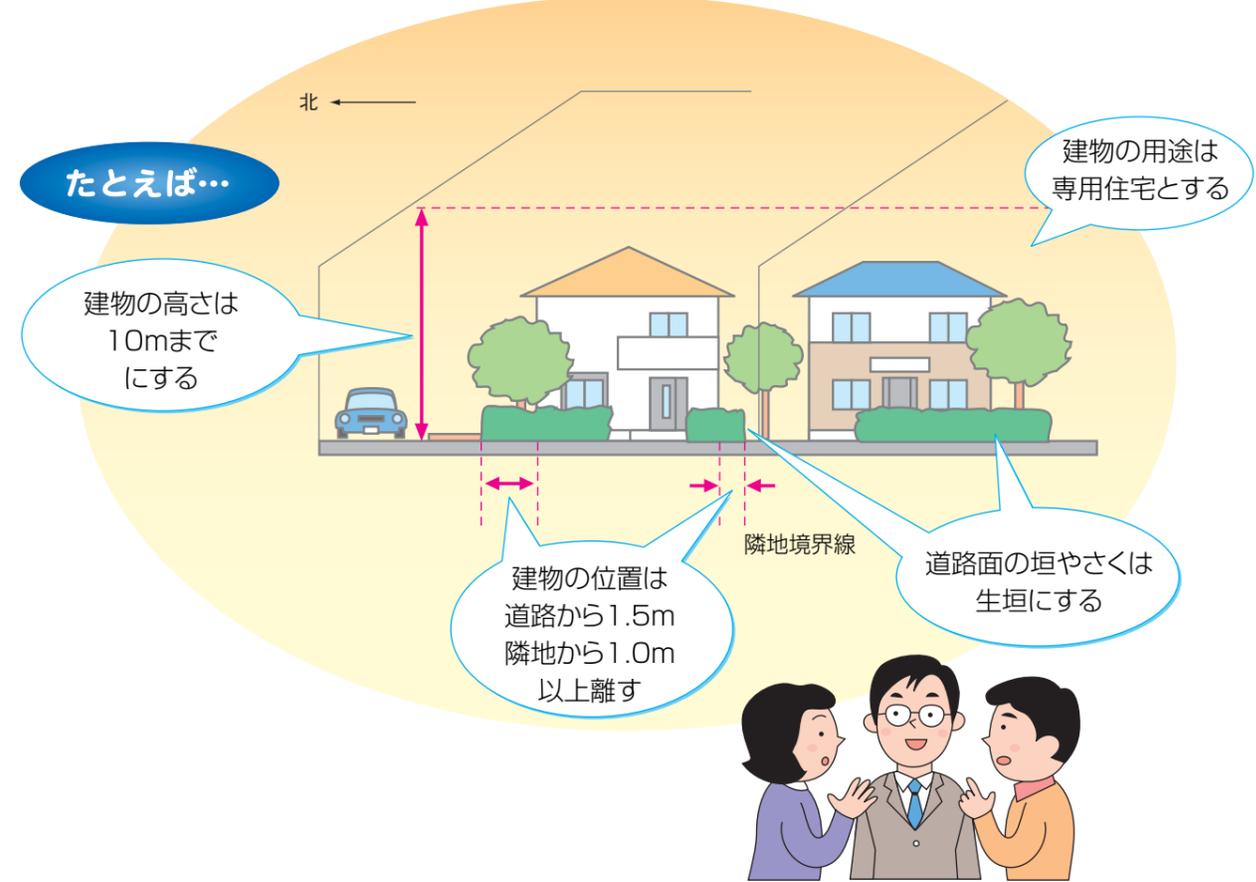
地区計画

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…

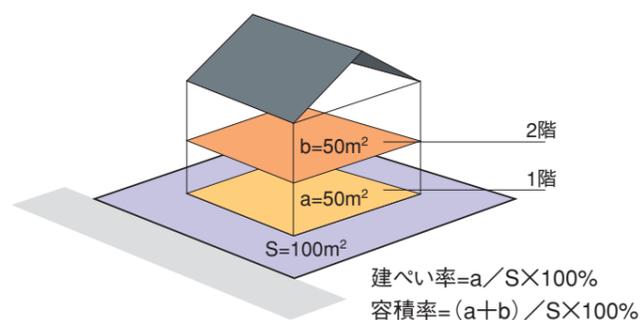


市街地においては、用途地域により住宅や店舗、工場など建てられる建物の種類が制限されています。また、指定建ぺい率や指定容積率により、建物の建築面積や延べ面積の限度が定められています。その他、建物の高さや配置など形態を制限する「高度地区」や「道路斜線・隣地斜線制限」、「日影規制」などがあります。これらの制限により、良好な市街地が形成されるものとなります。



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。



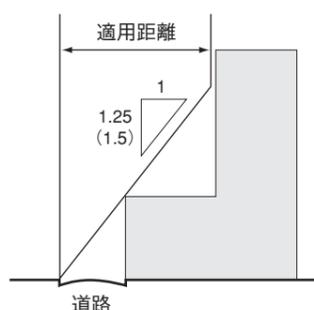
「図では建ぺい率が50%、容積率が100%」

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。

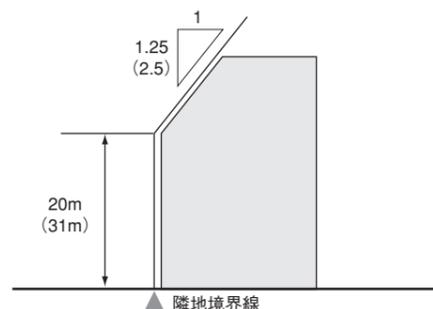
隣地境界の一定の立ち上がりの高さから、一定の勾配の斜線による制限です。

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

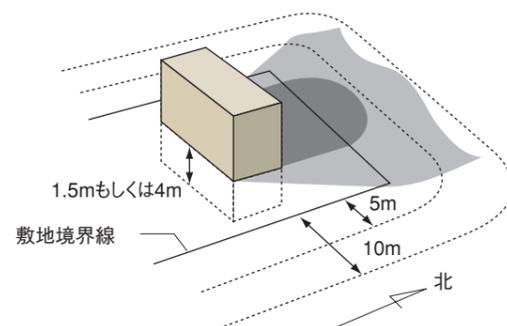
隣地斜線制限



() 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？

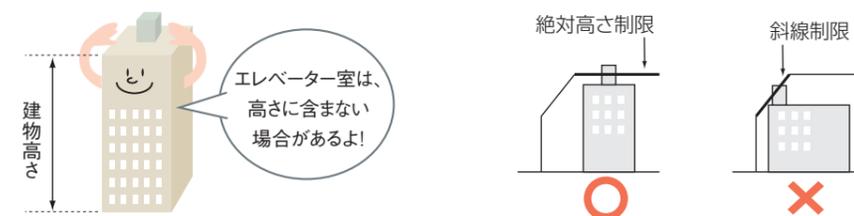
A 1 平成20年10月31日の時点で工事中の建物には、今回の高度地区の制限は適用されません。10月31日より前に新たな高度地区の制限を超える高さで建築確認を受けた建築物のうち10月31日に工事中でないものには新たな高度地区の制限が適用され、建築確認のとおりでも建築することはできなくなります。

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

