

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. 用語の定義

この規定書における用語の定義は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）及び、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 高さ 10m を超える建築物又は地階を除く階数が 4 以上の建築物をいう。
- (2) 最高高さ制限 2 の表中の第一種高度地区 20m、第二種高度地区 20m、第二種高度地区 31m 又は第三種高度地区 20m の建築物の高さの最高限度欄の第 1 号をいう。
- (3) 建替え 建築物の除却又は複数の建築物がある場合にあつては、その建築物ごと除却が行われる場合の当該建築物の除却を行った後、引き続き当該建築物と同一の用途の建築物を建築することをいう。
- (4) 八千代市役所 八千代市大和田新田 312 番地の 5 に位置する市役所庁舎及び関連施設をいう。
- (5) 八千代市福祉センター 八千代市大和田新田 312 番地の 5 に位置する福祉センター施設をいう。
- (6) 八千代医療センター 八千代市大和田新田 477 番地 96 に位置する東京女子医科大学八千代医療センター施設及び関連施設をいう。
- (7) 国又は地方公共団体が設置する公共施設等の建築物 国又は地方公共団体が設置する公共施設又は公益施設に供する部分を有する建築物の他、国又は地方公共団体が所有する公共施設又は公益施設に供する部分を有し、PFI 事業等により民間企業が設置・運営する建築物を含む。

2. 建築物の高さの限度

建築物の高さの限度は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄の各号のいずれにも該当するものでなければならない。

種 類	建築物の高さの最高限度
第一種高度地区 (最高限) 20m	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の最高の高さは、20 メートルとする。 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又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 4 メートルの範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離から 4 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下とする。

<p>第二種高度地区 (最高限) 20 m</p>	<p>1 建築物の最高の高さは、20メートルとする。 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又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を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。</p>
<p>第二種高度地区 (最高限) 31 m</p>	<p>1 建築物の最高の高さは、31メートルとする。 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又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を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。</p>
<p>第三種高度地区 (最高限) 20 m</p>	<p>1 建築物の最高の高さは、20メートルとする。</p>

3. 制限の緩和

- (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。）がある場合又は建築物の敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、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地をいう。）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。）より1m以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1m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。）に接する場合若しくは予定道路に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合若しくは予定道路がある場合において、建築基準法第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、当該都市計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合については、計画道路又は予定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項若しくは第2項又は第86条の2第1項、第2項若しくは第3項の規定の適用により市長が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定書の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

4. 適用の除外

- (1) 準工業地域及び工業地域内の工場、倉庫等（ただし、自動車車庫（建築物に附属

するものを除く。)を除く。)には、この規定書は適用しない。

- (2) 建築基準法第3条第2項の規定によるこの規定書に適合しない部分(以下「不適合部分」という。)を有するものについて、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途の変更を行うときは、当該不適合部分については、2の規定は適用しない。

また、最高高さ制限を超過しない範囲で増築を行うときは、当該不適合部分について、2の規定は適用しない。

- (3) 不適合部分を有する建築物で建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第17条第3項の認定を受けたものの当該認定に基づく耐震改修については、2の規定は適用しない。

- (4) 八千代市役所、八千代市福祉センター、八千代医療センター及び国又は地方公共団体が設置する公共施設等の建築物について、市長が認める場合はこの規定書は適用しない。また、次のいずれかに該当する建築物で、市長は、都市計画や建築又は、公益施設に関し優れた経験と知識を有し、公正な判断をすることができる者の意見を聴いて周囲の環境に支障がないと認めたものには、この規定書は適用しない。

ア 一団地の住宅施設(都市計画法第11条第1項第8号)又は一団地の官公庁施設(都市計画法第11条第1項第9号)にかかる建築物

イ その他公益上やむを得ないと認められる建築物

5. 地区計画による特例

地区整備計画で定める建築物の高さの最高限度は、当該建築物の高さの最高限度を最高高さ制限による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。この場合において建築物の高さの最高限度は、数値で規定されているものに限る。

6. 最高高さ制限に適合しない部分(以下「最高高さ制限超過部分」という。)がある建築物の建替えの特例

次の各号のいずれにも該当する建築物には、最高高さ制限は適用しない。ただし、建築基準法第3条第3項第1号に該当するものを除く。

- (1) この規定の告示の日(以下「告示日」という。)において現に存しているか現に工事中であった建築物で、最高高さ制限超過部分がある建築物であることを市長が認定したもの

- (2) 前号の認定を受けた建築物の建替えで、次のいずれにも該当すると市長が認定したもの

ア 建替え後の建築物の敷地面積は、告示日における当該建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、測量誤差・錯誤として市長が認めるもの、又は公共施設の整備等により変更が生じた場合はこの限りでない。

イ 建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の高さは、告示日における当該建築物の最高高さ制限超過部分の高さを超えないこと。

ウ 建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の規模は、告示日における当該建築物の最高高さ制限超過部分の規模を上回らないこと。また、建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の形状は、告示日における当該建築物の最高高さ制限超過部分の形状と同程度であること。