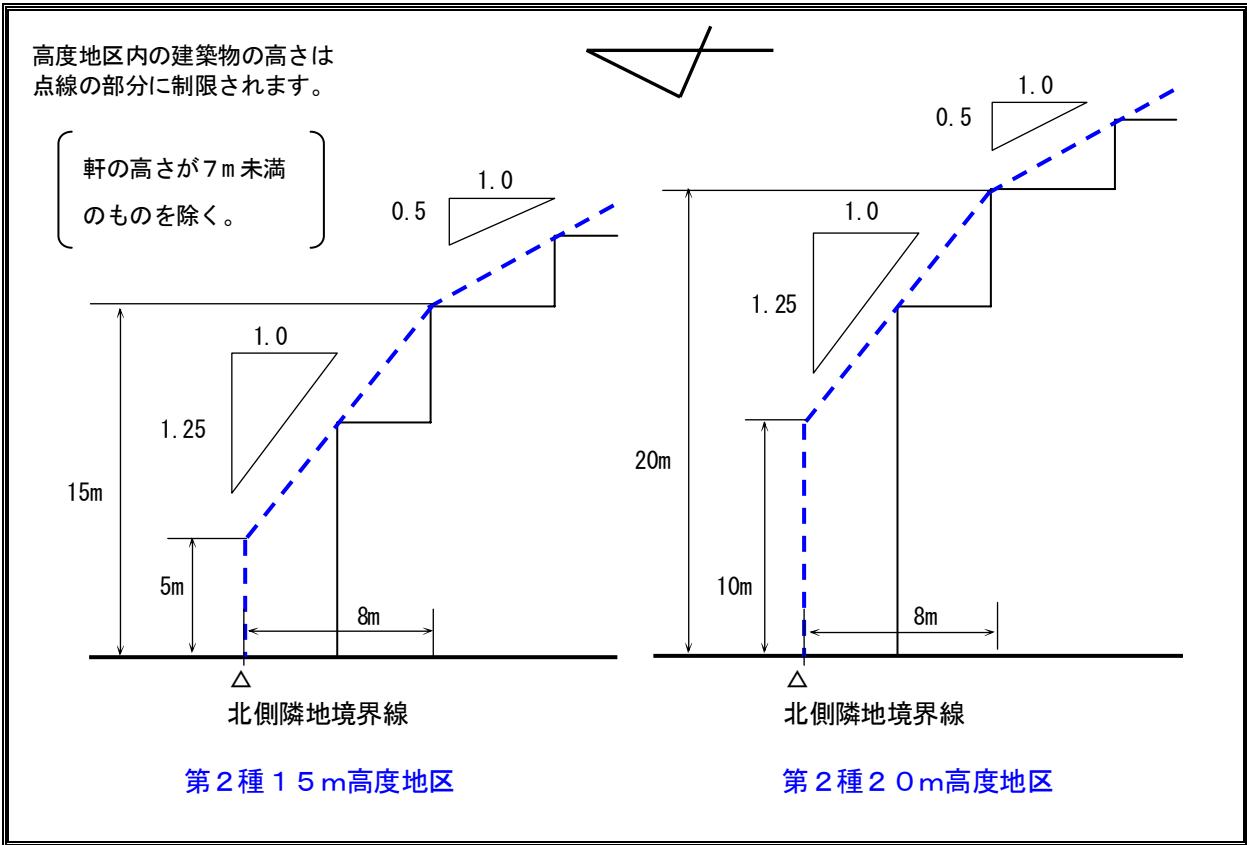


高度地区

高度地区とは、市街地の環境の保全あるいは土地の利用の増進を図るため、用途地域内において建築物の高さの最高限度または最低限度を定めるもので、本市では、住環境の保全を図るため、建築物の高さの最高限度を定める高度地区を指定しています。

当初は昭和54年8月に行ったもので、約395haに15m高度地区を、約17haに20m高度地区をそれぞれ指定しました。その後、数回の見直しや分類・整理され、平成13年10月には、約450haに第2種15m高度地区を、約12haに第2種20m高度地区をそれぞれ指定しています。

建築物の高さは、高度地区による制限の他、建築基準法に基づく道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限、日影規制による制限等があり、これらの制限を超えて建築することはできません。



| 種 類 | 面 積 | 建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度 |
|---|---------|---|
| 第2種15m高度地区 | 約 450ha | 建築物（軒の高さが7m未満のものを除く。）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8m以下の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離から8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.5倍に15mを加えたもの以下とする。 |
| 第2種20m高度地区 | 約 12ha | 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8m以下の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離から8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.5倍に20mを加えたもの以下とする。 |
| 合 計 | 約 462ha | |
| <p>1 次の各号の一に該当する建築物で市長が周囲の環境上支障がないと認めて許可したものについては、高度地区としての建築物の高さの最高限度の規制は適用しない。</p> <p>この場合において、市長は、許可しようとするときは、大野城市都市計画審議会の同意を得なければならない。</p> <p>1 建築基準法第59条の2第1項及び同施行令第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に、総合的な計画に基づいて建築される建築物</p> <p>2 その他公益上止むを得ないと認め、又は土地利用上適当と認められる建築物</p> <p>2 高度地区内における建築物の高さは、次のとおりとする。</p> <p>1 建築物の各部分の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号による。</p> <p>2 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がある場合、建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合、又は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、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）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、建築基準法施行令第135条の4による。</p> <p>3 建築基準法第86条第1項の規定により特定行政庁が認めた一団地については、一の敷地とみなす。</p> | | |