

高度地区（中高層住居専用地区）について

高度地区（中高層住居専用地区）は、第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域の各一部において、日照・通風等の居住環境を保全するために定めた建築物の高さの制限です。

浜松市では、以下の内容を平成8年4月30日に都市計画決定しています。

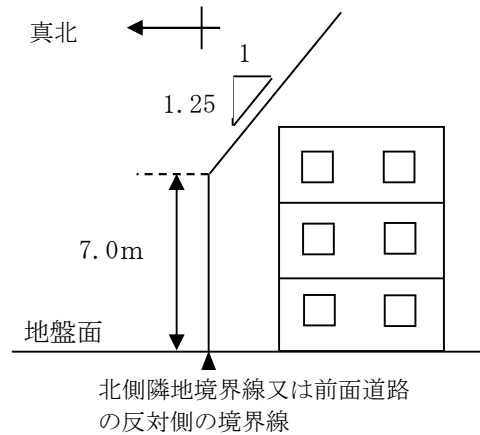
【区域】

中央区	第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域
浜名区	新都田2丁目、3丁目、5丁目の第1種中高層住居専用地域

【内容】

◇建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さ）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7.0mを加えたもの以下としなければならない。

◇制限の緩和は、以下に示す別表のとおり。

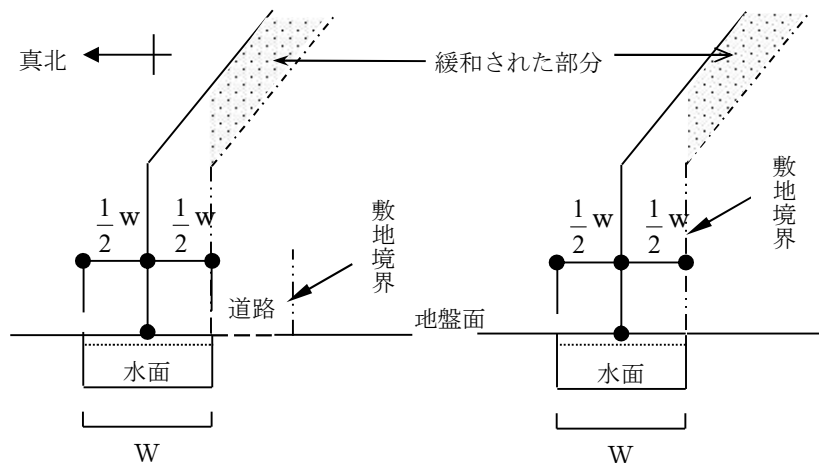


【別表】

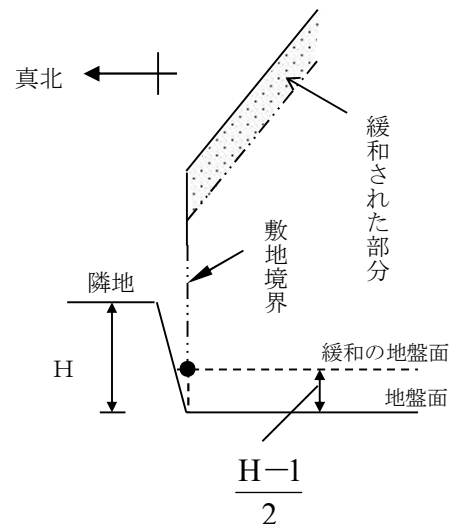
1. 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

- (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。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の $1/2$ だけ外側にあるものとみなす。



(2) 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。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地盤面をいう。以下同じ。）より1m以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの $\frac{1}{2}$ だけ高い位置にあるものとみなす。

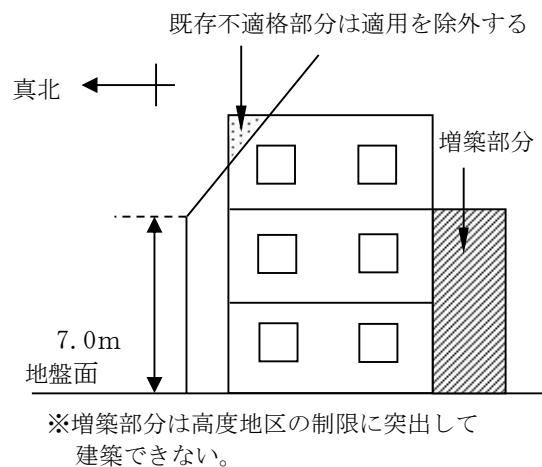


2. 総合的設計による一団地の建築物の取扱い

一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては同一敷地内にあるものとみなす。

3. 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は、適用しない。



4. 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は、適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物