

高度地区変更箇所位置図



(参考)

変更前後対照表

面積

種 類	変更前面積	変更後面積	備 考
高度地区 (第1種)	約 88ha	約 88ha	
高度地区 (第2種)	約 1,427ha	約 1,437ha	蓬川町の一部
高度地区 (第2種 18m)	約 31ha	約 31ha	
高度地区 (第3種)	約 1,037ha	約 1,029ha	長洲西通2丁目、高田町 の各一部
高度地区 (第4種)	約 56ha	約 56ha	
高度地区 (第5種)	約 95ha	約 95ha	
合 計	約 2,734ha	約 2,736ha	

(参考)

変更前後対照表

本文

現行	変更
高度地区(第3種)備考欄 第1種及び第2種住居地域(容積率 300%の区域を除く。)の全部	第1種住居地域及び第2種住居地域(容積率 300%の区域を除く。)の全部

摘要欄

現行	変更
高度地区(第1～3種、第5種) 1 制限の緩和 (1) <u>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が水面等に接する場合には、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。ただし、第5種高度地区第2項を除く。</u> (2) <u>第1種高度地区、第2種高度地区(第2種 18m 高度地区を含む。以下同じ。)第2項、第3種高度地区及び第5種高度地区第1項の規定を適用する場合において、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ときは、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ときは、当該隣地の平均地盤面をいう。)より 1m以上低いときは、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1mを減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。</u> (8) <u>建築基準法第 86 条第1項から第4項まで又は同法第 86 条の2第1項から第3項までの規定により、建築物の一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域は、建築物の一の敷地とみなす。</u> (9) <u>第5種高度地区の規定を適用する場合は、建築基準法第 56 条第2項から第7項までの規定のうち、第1種住居地域に適用される規定を準用するものとする。</u>	(1) <u>第1種高度地区、第2種高度地区(第2種 18m 高度地区を含む。以下同じ。)第2項、第3種高度地区の規定を適用する場合において、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 135 条の4第1項第1号及び第2号の規定を準用する。</u> (2) <u>第2種高度地区第3項の規定を適用する場合において、建築基準法施行令第 135 条の3第1項第1号及び第2号の規定を準用する。</u> (8) <u>建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 86 条第1項から第4項まで又は同法第 86 条の2第1項から第3項までの規定により、建築物の一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域は、建築物の一の敷地とみなす。</u> (9) <u>第5種高度地区の規定を適用する場合は、建築基準法第 56 条第2項から第7項まで(同項第 3号を除く。)の規定のうち、第1種住居地域に適用される規定を準用するものとする。</u>

現 行	変 更
<p>2 適用の除外</p> <p>(6) この都市計画の変更の告示日において、敷地面積 70 m²未満の敷地の建築物については、第5種高度地区第2項の規定は適用しない。</p> <p>高度地区(第4種)</p> <p>1 適用の除外</p> <p>(2) 高さが 7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、建築面積の 1/2 未満かつ 100 m²未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築については、建築基準法施行令第 137 条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 敷地面積が 35 m²以下に建つ建築物</p> <p>(5) 建築物に付属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分</p> <p>(6) 道路内に設ける建築物その他これに類するもの</p>	<p>(6) <u>平成 22 年 1 月 4 日</u>において、敷地面積 70 m²未満の敷地の建築物については、第5種高度地区第2項の規定は適用しない。</p> <p>(2) <u>第4種高度地区内における</u>高さが 7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、<u>同地区内における</u>建築面積の 1/2 未満かつ 100 m²未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) <u>既存不適格建築物のうち、増築若しくは改築を行うもの(建築基準法施行令第 137 条の 10 第 1 号及び第 2 号に定める範囲のもの。)</u>又は<u>大規模の修繕、大規模の模様替若しくは用途の変更を行うもの</u></p> <p>(4) <u>階数が2以下であり、かつ延べ面積が 100 m²以下の建築物</u></p> <p>(5) <u>天端の高さが7m以上の延焼遮断上有効なパラペット又はそれに類するもので囲まれた屋上床版の部分</u></p> <p>(6) 建築物に付属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分</p> <p>(7) 道路内に設ける建築物その他これに類するもの</p>