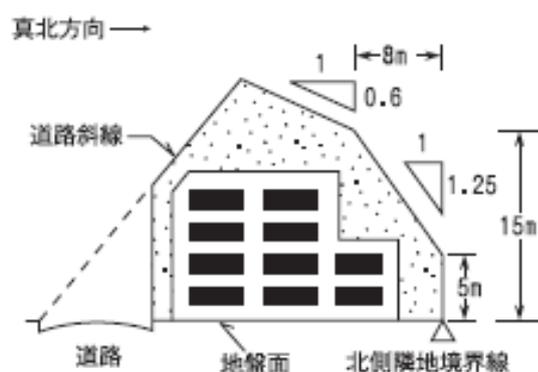


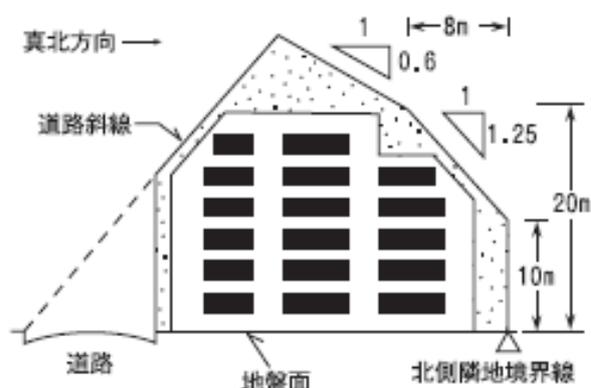
◆高度地区

用途地域等との組み合わせにより、建築物の高さの最高限度と最低限度を定める高度地区があり、北区では、第2種及び第3種高度地区の他に最高限度を35m及び40mに定める高度地区、最低限度を7mに定める最低限高度地区があります。

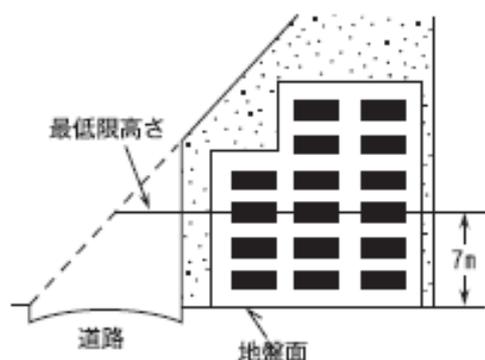
第2種高度地区



第3種高度地区

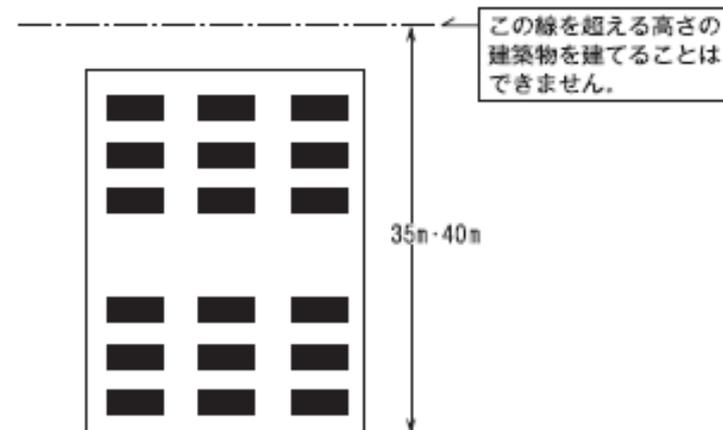


最低限高度地区



建築物の高さは、この最低限高さ以上とすることになっています。

35m・40m高度地区



第二種低層住居専用地域における建築物の高さの最高限度は、12mとなります。

※建築物の各部分の高さはこれらの高度地区、道路斜線、隣地斜線が組み合わされて制限されます。

1 制限の緩和

(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア及びイに定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合においては、その高さを算定するときに限る。

(ア) 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2分の1だけ外側にあるものとみなす。

(イ) 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、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル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1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア及びイに定めるところによる。

(ア) 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。

(イ) 一定の一団の土地の区域について、建築基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。

2 既存不適格建築物等に対する適用の除外

(1) この規定の適用の際に、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。

(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度(以下「絶対高さ制限」という。)を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるものに関し、アからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。

(ア) 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行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高さは、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の高さを超えないこと。

(ウ) 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。

3 地区計画等による特例

都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項の規定による地区計画等又は景観法(平成16年法律第110号)第61条第1項に規定する景観地区により建築物の高さの最高限度を定めた区域内の建築物については、この規定による絶対高さ制限に関する規定は適用しない。

4 許可による特例

次の(1)から(3)のいずれか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、それぞれの規定に基づき許可するときは、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条に定める敷地内の空地及び敷地面積の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) 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ、良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、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。