

住環境 と 高度地区



「高さの最高限度」と「適用区域」

■ 高度地区による高さの最高限度、適用の区域は以下のとおりです。

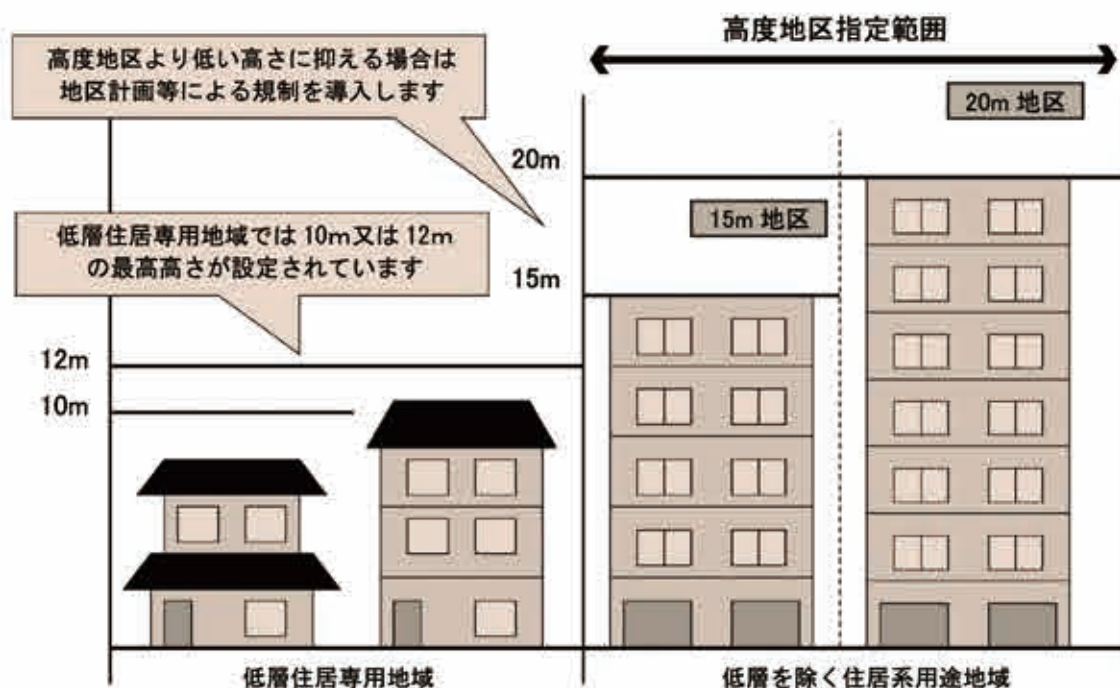
種類	高さの最高限度	適用区域
20m地区	建築物の高さは 20m以下とする (7階程度)	次の条件のいずれかを満たす区域 (ただし、容積率150%の区域は除く) ・都心周辺、副都心周辺の広域的な都市機能と中高層の集合住宅が集積し、都市的な生活が享受できる区域 ・鉄道駅周辺(※)又は幹線道路沿道の中層の集合住宅や商業・サービス機能等が調和した区域 ・沿道型用途地域である「準住居地域」 ※鉄道駅から概ね500mの範囲内。なお、駅周辺に商業系用途地域が定められていない鉄道駅周辺は除く。
15m地区	建築物の高さは 15m以下とする (5階程度)	・20m地区を除く範囲の ・第一種中高層住居専用地域 ・第二種中高層住居専用地域 ・第一種住居地域 ・第二種住居地域

※「風致地区」、「高度利用地区」は除く。(さいたま市告示第8号)

※「地区計画」の区域(地区整備計画が定められている範囲に限る)内の建築物で、当該地区整備計画の内容に適合するものは除く。

※「建築物の高さ」は、地盤面からの高さによる。

■ 高度地区指定イメージ



制限の緩和措置

■適用の除外

○ 既存不適格建築物

- ➔ 高度地区が施行された際に、既にある建築物や工事中の建築物で、高度地区による高さの最高限度に適合しない建築物（「既存不適格建築物」といいます）については、高度地区による制限は適用しないものとします。

ただし、高度地区が施行された後で、既存不適格建築物に増築等をする際には高度地区による制限が適用されることとなります。

○ 既存不適格建築物の小規模な増築等

- ➔ 既存不適格建築物が現に存する敷地において増築等をする場合で、増築等の部分が機械室、管理人室、駐輪場、その他当該建築物の維持管理等に必要なもので、かつ、小規模なものについては、高度地区による制限は適用しないものとします。

○ 地区計画の区域

- ➔ 地区計画の区域（地区整備計画が定められている範囲に限る）内において、当該地区計画の内容に適合する建築物については、高度地区による制限は適用しないものとします。

■特例による認定

○ 既存不適格建築物の増築等

- ➔ 既存不適格建築物の増築等で、増築等に係る部分が高度地区の高さの制限の範囲内である場合（新たに不適格部分を生じさせない場合）は、特例による認定により、増築等ができるものとします。

■特例による許可

○ 既存不適格建築物の建替え等

- ➔ 既存不適格建築物については、高度地区が指定された時点で既にある建築物の高さ以下で、制限を超える部分が既存建築物の規模、形状、用途と同程度である場合は、特例による許可により、1回に限り建替えができるものとします。

○ 大規模敷地を有する建築物

- ➔ 大規模敷地（5,000㎡以上）を有し、空地の確保や壁面の後退など周辺の市街地環境の向上に貢献すると認められる建築物については、特例による許可により、一定の範囲内で建築ができるものとします。

○ 公益上必要な建築物

- ➔ 病院、学校、消防署等の公益上必要な建築物のうち、高度地区の制限により当該建築物の機能が損なわれるおそれがある場合や、周囲の状況からやむを得ない場合に限り、特例による許可により、高度地区の制限を解除するものとします。

高度地区とは？

- “誰もが住み続けたい”と思えるような住環境や景観を守るため、都市計画では、土地の利用方法や建築物の建て方などについて、きめ細かいルールを定めています。
- 建築物の大きさや形を誘導する制限として、用途地域ごとに建蔽率、容積率、斜線制限や日影規制などが定められています。
- 高度地区は、市街地環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を定める地区となります。
- 高度地区の制限は、用途地域による建築物の大きさや形の誘導を高さの面で補完する制度で、都市の目指すべき将来像を踏まえて定める、建築物の高さについての基本的なルールとなります。

■なぜ必要なのか？

- 近年、建築技術の進歩や建築基準法の緩和などにより、高層マンション建設がもたらす周辺への影響が一部で問題となっており、現在の土地利用の実態や将来目指すべき土地利用の方向性を踏まえて、建築物の高さに関して一定のルールを導入することが求められています。
- 都市計画を通じてさいたま市が目指すまちの姿（「将来都市構造」といいます）を実現する観点から、地域に相応しいメリハリのある土地利用を誘導するとともに、良好な住環境の形成・維持を図ることが求められています。

■高度地区による効果は？

- 良好な住環境が維持される中低層市街地の形成を誘導できることや、住宅街などで、著しく突出した高層建築物の建設による紛争を未然に防止できることが挙げられます。
- 高さに対する具体的なイメージが可能となり、住環境の変化に対する住民の不安の軽減に寄与することができます。

