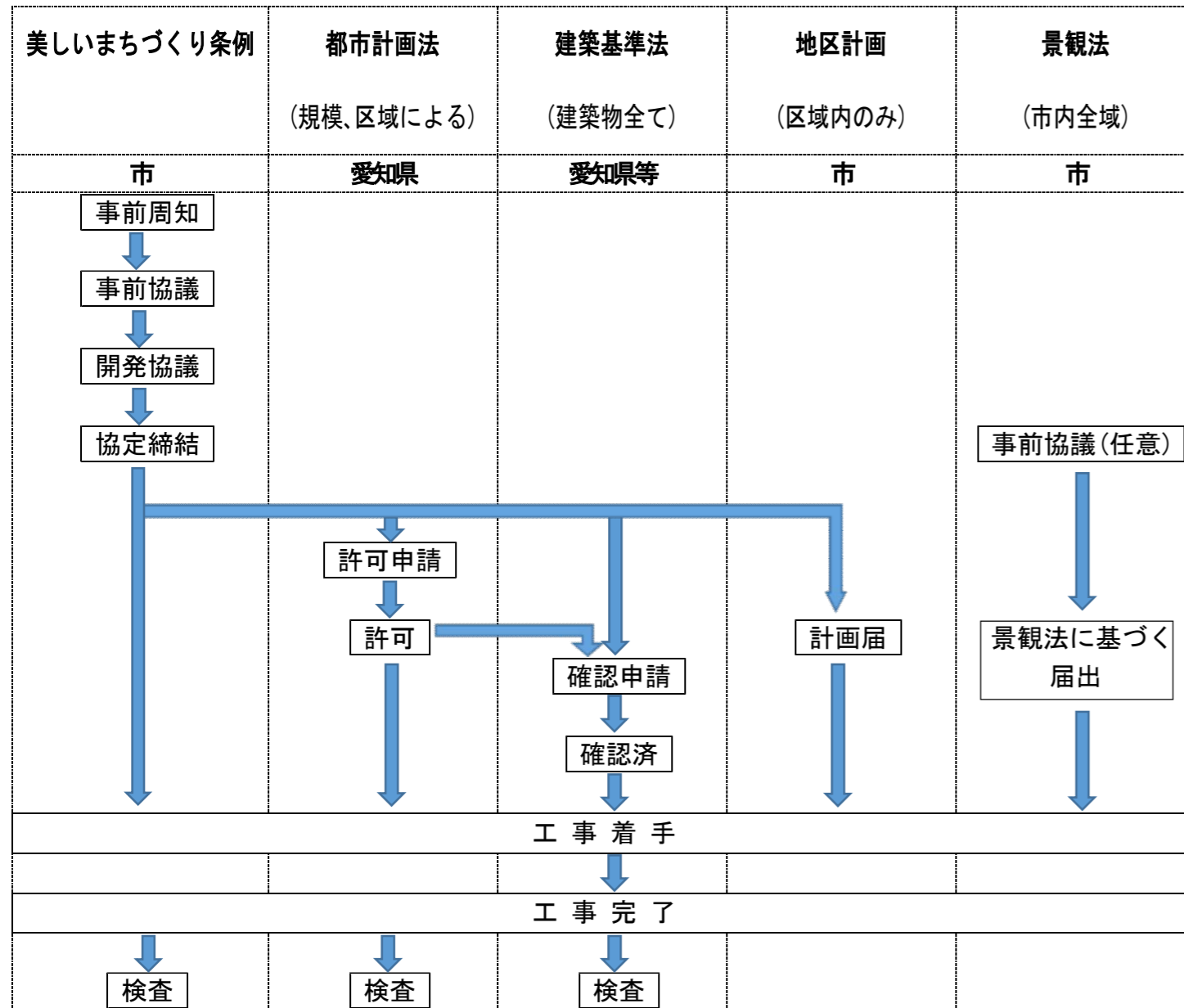


中高層建築物に関する現状の手続きと今後

1 中高層建築物建築時の現状の手続き

「美しいまちづくり条例」、「景観法に基づく届出」において、高さが10mを超える建築物の新築、増築、改築または移転等が対象。



2 高さ制限を定める主な手法

○ 高さ制限の手法一覧

種別	根拠法	高さ制限の内容	規制の担保手法	市民の関わり	備考
高度地区	都市計画法 建築基準法	最高限度・最低限度	建築確認	都市計画手続きにおける、説明会や縦覧	【制限内容】 建築物の高さのみ
地区計画	都市計画法 建築基準法	最高限度・最低限度	建築確認	地域住民の発意 都市計画手続きにおける、説明会や縦覧	【高さ以外の主な制限内容】 建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など
建築協定	建築基準法	高さや階数の制限等	同意者同士の私的契約	住民主体で計画作成	【制限内容】 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備 【制限範囲】 協定に参加する土地

○ 高度地区、地区計画、建築協定以外の手法

用途地域、風致地区、景観地区、景観計画など

中高層建築物に関する現状の手続きと今後

3 県内事例

- (1) 高度地区を定めている県内市町村（R6.3.31現在_都市計画現況調査より）
- 54市町村の内、11市町（名古屋市、尾張旭市、岡崎市、豊山町、日進市、清須市、東郷町、西尾市、豊田市、東海市、知多市 ※順不同）で指定の事例がある。
- 上記の内、名古屋市、尾張旭市、岡崎市は広く高度地区を指定している。
※「広く」とは市街化区域面積に対し40%以上の区域を指定。
- ① 名古屋市_昭和41年当初指定_平成20年拡充
 - ② 尾張旭市_平成8年当初指定
 - ③ 岡崎市_平成25年当初指定
- (2) 地区計画を定めている県内市町村（R6.3.31現在_都市計画現況調査より）
- 54市町村の内、47市町（489地区）で指定の事例がある。
- 本市は、10地区を指定している。
- その内、8地区で高さ制限を設けている。
- (3) 建築協定条例を制定している市町村（国土交通省、各自治体HPより）
- 条例は、54市町村の内、39市町が制定されている。
- 認定は、条例策定39市町の内、14市町で認定されている。

4 高さ制限を検討する上で想定される課題や影響

- (1) 将来のまちづくり
- 高さ制限などの規制が良好な住環境の形成に繋がるものか、また建築紛争などが減少するのか見通せないところがある。
- (2) 市民の理解
- 市内には既に高度利用が進んでいる地区がある。そのため、多くの市民の意見を聞き、丁寧に合意形成を図る必要がある。
- (3) 既存不適格
- 新築や、既存建物の建替えにおいても、制限を超える高さの建築物を建てることができなくなるなどの影響が生じる可能性がある。
- (4) 土地の地価
- 高さ制限の規制が地価に及ぼす影響が見通せないところがある。
- (5) 事業者
- 高さ制限に反対する声、駆け込みの建築などが想定される。