

# 建築物の高さのルール(高度地区)を定めました

浅間大社周辺地区 (平成 28 年 4 月 1 日 施行)



神田川ふれあい広場、御手洗橋付近

## 1 高度地区とは

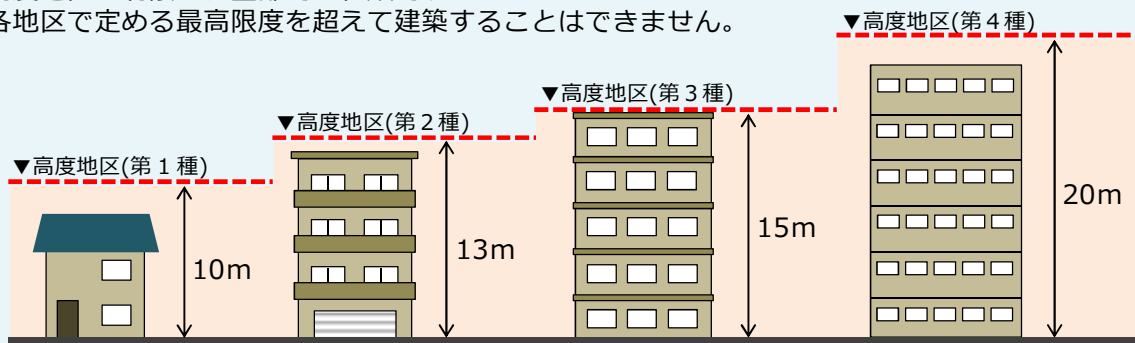
都市計画法に基づく地区のルールの一つで、市街地の環境や景観の保全等を目的に、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

## 2 指定の理由

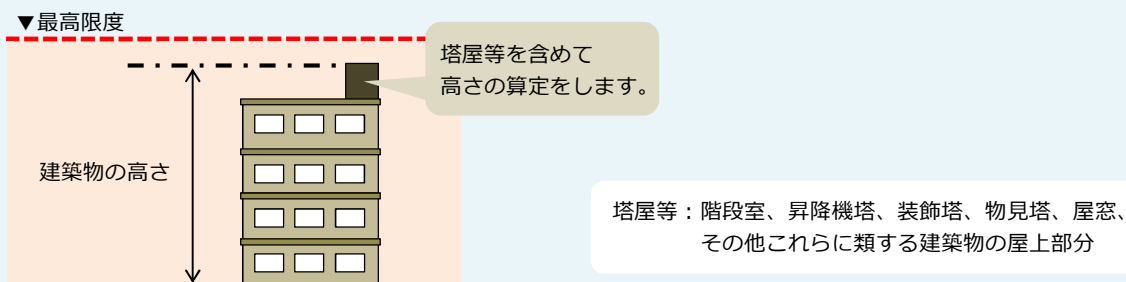
富士山本宮浅間大社の周辺地区において、将来にわたり富士山の眺望確保や大社の神聖さと調和したまち並み形成を図るため、建築物の高さや色彩など景観誘導に関するルールを定めます。建築物の高さのコントロールについて「高度地区」を導入します。

## 3 高度地区の制限の概要

- 高度地区の制限は、全部で 4 種類です。  
各地区で定める最高限度を超えて建築することはできません。

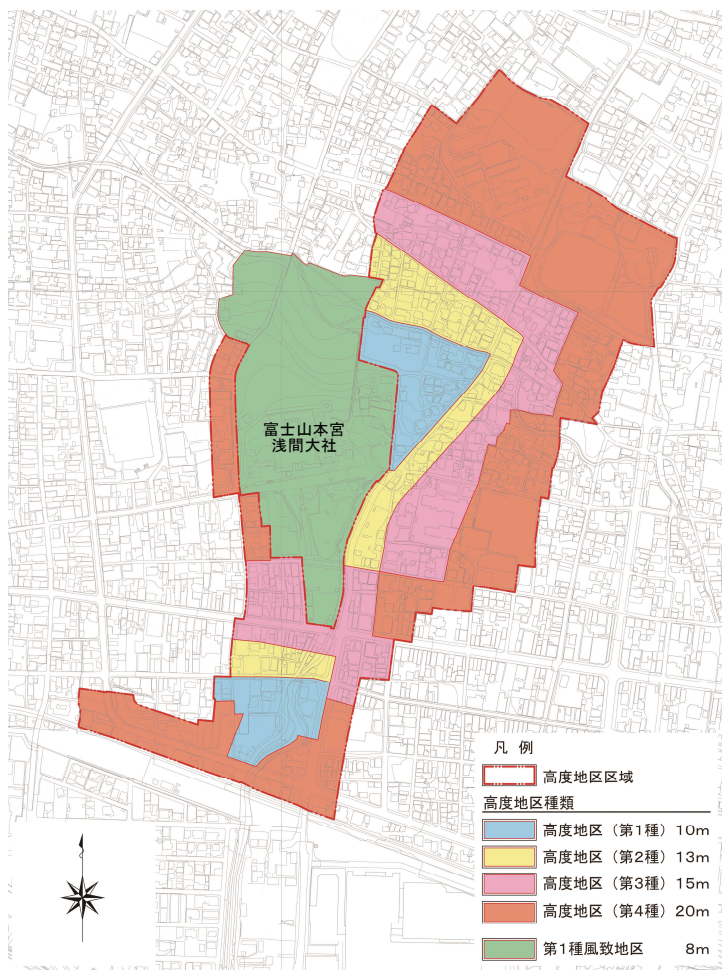


- 建築物の高さの算定は、地盤面から屋上部分の最上部までとします。



★建築基準法では、塔屋等がある建築物の高さの算定について、一定規模以下の塔屋等の部分を算入しない規定がありますが、本市における当該高度地区の規定は、塔屋等の規模に関わらず高さに算入されますのでご注意ください。

## 4 高度地区区域図（浅間大社周辺地区）



## 6 高度地区計画書（抜粋）

種類	建築物の最高限度
高度地区（第1種）	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、10メートル（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分（以下「塔屋等」という。）を含めたものとする。以下同じ。）以下とする。
高度地区（第2種）	建築物の高さは、13メートル以下とする。
高度地区（第3種）	建築物の高さは、15メートル以下とする。
高度地区（第4種）	建築物の高さは、20メートル以下とする。

### 1 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度は適用しない。

- 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えの工事中で当該規定に適合しない部分を有する建築物（以下「既存不適格建築物」という。）。
- 既存不適格建築物について、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度の範囲内で増築を行うもの。
- 既存不適格建築物について、現状の建築物の高さを増加させない範囲で大規模の修繕又は大規模の模様替えを行うもの。

### 2 許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が建築審査会の同意を得て許可したものは、その許可の範囲内において、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度を超えることができる。

- 公共、公益上必要な施設で、その機能上又は構造上やむを得ず、かつ、当該地域の景観及び環境に配慮し得るもの。
- 既存不適格建築物で建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123条）第17条第3項の認定を受け、当該認定に基づく耐震改修を行うもの。
- 塔屋等の部分を除いた高さが、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度の範囲内の建築物において、用途上、機能上及び構造上やむを得ず、設置の必要不可欠な塔屋等を含むもの。この場合における塔屋等の規模は、屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつその部分の高さが3メートル以下とする。

## 5 Q & A

**Q.** 高度地区に指定されると何か手続きが必要になりますか？

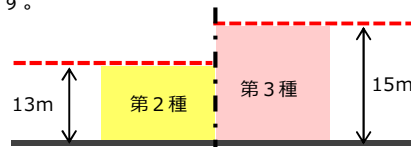
**A.** 指定されただけでは手続きは必要ありません。区域内で建築物の新築、増築、改築、移転等を行う場合、建築基準法に基づく手続きの建築確認申請における審査項目として適用されます。また、同区域は、景観計画重点地区に指定されているため、景観法・景観条例に基づく届出が必要になります。

**Q.** 既存の建築物が高度地区の制限を超えています。どうなりますか？

**A.** 指定された時点において、既に建っている制限を超える建築物を「既存不適格建築物」といいます。しかし、違法ではありませんので、そのまま所有を継続できますし、高さを増加させなければ、増築、修繕等を行うことができます。ただし、今ある建築物を取り壊し新築する際は、規定の制限内で建築していただくことになります。

**Q.** 建築物の敷地が、高さ制限の異なる地区にまたがりますが、制限はどうなりますか？

**A.** それぞれの区域で指定された高さ制限が適用されます。



富士宮市都市整備部都市計画課

〒418-8601 静岡県富士宮市弓沢町 150（市役所 5 階）

TEL : 0544-22-1166 FAX : 0544-22-1208