

調布都市計画高度地区の変更（調布市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
〔最高限度〕	第1種高度地区	約 1151.9 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
	第2種高度地区	約 43.5 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	第3種高度地区	約 31.2 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	15m 第1種高度地区	約 51.8 ha	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。 2 建築物の地盤面からの高さ（以下「絶対高さ」という。）は、15メートル以下とする。	

〔最高限度〕	15m 第2種高度地区	約 8.8 ha	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。 2 絶対高さは、15メートル以下とする。	
	25m 第1種高度地区	約 13.9 ha	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。 2 絶対高さは、25メートル以下とする。	
	25m 第2種高度地区	約 682.9 (684.6) ha	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。 2 絶対高さは、25メートル以下とする。	
	31m高度地区	約 24.3 (22.6) ha	絶対高さは、31メートル以下とする。	
	合 計	約 2,008.3 (2,008.3) ha		

〔最高限度〕	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、次のア及びイに掲げるところによる。ただし、イについては、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が定められている場合において、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、次のア及びイに掲げるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で2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。以下「基準法」という。)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1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、この規定を適用する場合においても、当該一団地を当該1又は2以上の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、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、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、この規定を適用する場合においても、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。 2 適用の除外 (1) 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) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内又は同法第12条の4に規定する地区計画等の地区整備計画で、建築物等の高さの最高限度が定められている区域内において建築する建築物については、絶対高さに関する規定は適用しない。 3 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する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（第2号、第4号ア及び第4号イについては、絶対高さに関する規定に限る。）。この場合において、特定行政庁は、第2号、第3号、第4号又は第5号に該当するものについて許可するときは、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) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物であつて、当該規定に適合しない部分を有するものの建替えて、周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認められるもの (3) 15m第1種高度地区、15m第2種高度地区、25m第1種高度地区、25m第2種高度地区及び31m高度地区に該当しない地区において、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地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

〔最高限度〕	(4) 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で、次のいずれかに該当するもの ア 15m第1種高度地区又は15m第2種高度地区内において絶対高さが、25メートルを超えないもの イ 25m第1種高度地区又は25m第2種高度地区内において絶対高さが、31メートルを超えないもの。ただし、市街地環境の形成及び維持に支障がないと認められる場合は、絶対高さが、37.5メートルを超えないもの ウ その他土地利用上支障がないと認められるもの (5) その他公益上やむを得ないと認められるもの
--------	---

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線の供用開始にあわせた「調布駅周辺地区地区計画」及び「布田地区地区計画」の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。