

【研究ノート】

高度地区を用いた絶対高さ制限の指定状況 ～2002年から2006年までの最近5カ年について～

大澤 昭彦

1. はじめに
2. 高度地区の沿革
3. 最高限度高度地区の指定状況
4. 最近5カ年の絶対高さ制限による高度地区の実態
5. まとめ

1. はじめに

近年、高層建築物を巡る建築紛争をきっかけとして、景観や住環境の保全を目的として法的拘束力の強い絶対高さ制限をかける自治体が増えている。この背景としては、まず規制の実効性が求められてきたことがある。これまで多くの自治体が、独自の景観条例や要綱等によって建物の高さを規制・誘導してきたが、それらは法的拘束力が弱く、建築紛争の抑止には限界があったため、法的な拘束力の強い高さ制限が必要とされてきた。また、街並みや眺望といった景観保全・形成への意識が高まってきたことも背景にある。従来、日照・通風を確保するために北側斜線制限が行われてきたが、最近では歴史的な街並みや眺望景観、一般市街地の秩序ある街並み形成も重要視されてきたため、絶対高さ制限により高さを揃えることも求められてきている。

高さ制限に関わる制度としては、高度地区、風致地区、地区計画、景観地区、景観計画、建築協定等がある。本稿では、その中でも高度地区に着目する。高度地区は、「用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区」（都市計画法第9条第17項）と規定されており、これを受けて建築基準法第58条では「建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定めら

れた内容に適合するものでなければならない。」とされる。このように高度地区は、「高さ」のコントロールに特化しており、また規制内容は建築確認で担保されるため法的な拘束力が強い制度である。さらに、地区計画等と比べると簡便に利用できる制度でもあるために、近年、高度地区を活用する例が増えている。

そこで本稿では、まず（1）高度地区の制度の沿革を整理した上で、（2）現在の高度地区の指定状況を整理する。中でも（3）最高限度の絶対高さ制限の高度地区に関する最近5カ年（2002～2006年）の指定状況とその特徴を明らかにし、最後に（4）まとめと今後の絶対高さ制限のあり方について述べる。

2. 高度地区の沿革

2-1. 戦前期 —高さの最低限度の高度地区—

現在の高度地区の原型となる制度は、1931(昭和6)年の市街地建築物法改正により規定され、ある区域を指定して高さの最低限度又は最高限度を定めることができるようになり、1938(昭和13)年の改正で「高度地区」という名称で制度されることとなった。1940(昭和15年)までに指定された地区を見ると、新宿駅前、大阪駅前等において最低限度を定めたものや、皇城(皇居)周辺や伊勢神宮周辺の美観地区において最高限度を定めたもの等、「特に美観を保護する必要のある区域か、駅前の如く経済的能率を重んずる区域に限られていた¹」ようである。

2-2. 1960年代～70年頃(高度成長期) —絶対高さ制限による高度地区—

¹ 日笠等(1978)p76参照

高度地区は戦後しばらくの間、ほとんど活用されなかった。1957(昭和32)年に、「高度地区の指定について」という建設省計画局長、住宅局長通達が出され、居住環境の保全や日照の保護を目的とした最高限度の高度地区指定の動きが見られるようになる²。この通達以降、はじめて最高限度の高度地区が指定されたのは、1963(昭和38)年の東京都区部においてである。昭和30年代半ば以降は高度成長が本格化する時期にあたり、東京都心部では住宅需要の高まりにあわせて民間のマンション供給が増加しつつあり、日照紛争が顕在化しはじめていた。そこで、1963(昭和38)年に、区部の住居専用地区を対象として高度地区が指定された。このときの規制内容は、10mの絶対高さ制限に、北側斜線制限を併用した形であり、主に低層の戸建住宅地の環境保全を目的として指定された(図2-1上)。その後、1968(昭和43)年の高度地区改正では、第一種の北側斜線制限が厳しくするとともに、路線商業地域での日照紛争に対応するために絶対高さ20mと北側斜線制限の第三種が追加された(図2-1中)³。1970(昭和45)年には多摩地域にエリアが拡大されている。また、東京以外にも名古屋市(66年)、芦屋市(68年)、京都市(70年)、札幌市(70年)等でも、低層住宅地を対象に、10mの絶対高さ制限と北側斜線制限がかけられた。

2-3. 1970年代前半 —全国規模での日照紛争を背景とした北側斜線制限による高度地区—

1970(昭和45)年の建築基準法改正により、絶対高さ制限の代わりに容積率制度が全面的に適用されることになった(住居地域20m、住居地域以外31mが撤廃)。この改正で用途地域が4種から8種に増え、新設された第一種住居専用地域のみに、10mの絶対高さ制限がかけられた。また日照確保を目的として、第一種・第二種住居専用地域において、1:1.25の北側斜線制限がかけられることになった。この絶対高さ制限10mの数値は、東京等の高度地区での値を参考にしたものと思われる。しかし、①全国一律の画一的な内容であったこと、②斜線勾配が急であり日照阻害を十分に防止できないこと、③住宅が混在していた住居地域、工業地域等では北側斜線制限の対象外であったこと等の理由から用途地域の北側斜線制限は日照紛争の予防が期待できなかったようである⁴。

この時期、1967(昭和42)年からの「第二次マンションブーム」を背景として、中高層住宅が急増する。6階建て以上(概ね20m以上)の共同住宅の数は、1968(昭和48)年から

1973(昭和48)年までの5年間に、50,100から325,300へと、約6倍も増えている(図2-2)。その結果、日照紛争が全国規模で展開され、その対応策として北側斜線制限による高度地区を指定する自治体が急増する。これは、建築基準法改正に伴う用途地域の見直しに併せて指定されたものが大部分であり、1973(昭和48)年から1974(昭和49)年にかけて、高度地区指定都市数は、59から133と約2倍となった(図2-3)。東京都内、大阪府内、千葉県内の各都市や、札幌市や仙台市といった大都市において、北側斜線制限による高度地区が導入されている。

ここで、東京都において指定された高度地区を見てみ

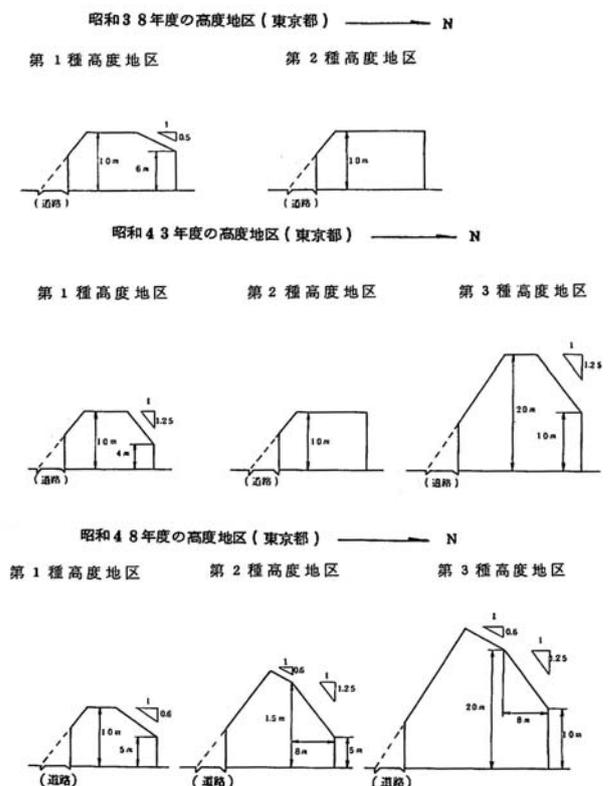


図2-1 東京都における高度地区の変遷 (出典：日笠等(1978))

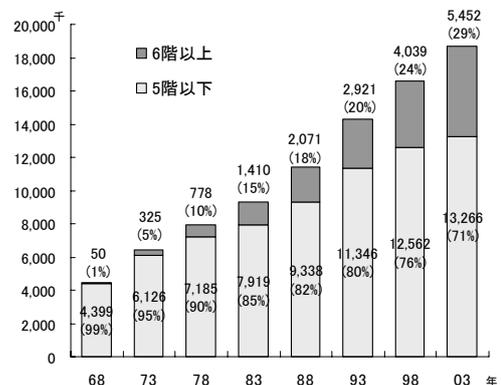


図2-2 階数別共同住宅数の経年変化 (出典：各年住宅・土地統計調査)

² 日笠等(1978)p77参照

³ 堀内(1978)p109参照

⁴ 入沢(1974)p88参照

る。東京都では、3種類の高度地区を用意している。第一種高度地区は主として第一種住居専用地域、第二種高度地区は主として第二種住居専用地域・住居地域、そして第三種高度地区は主としてその他の地域への指定を想定したものである(図2-1下)。

しかし、指定当時から斜線制限による高度地区を指定しても日照障害の防止はできないと批判された。その理由は、第一種高度地区でも「自分の敷地の南側にハメートル程度の空地(庭)が無ければ、一階での完全日照は望め」ず、その他の高度地区でも「圧迫感、不快感を少しでも緩和しようとする措置」にすぎなかったことによる⁵。そのため、自治体の中には、別途指導要綱を設けて、日照確保のための基準による行政指導により対処するものも多かった。

以上のように、1970年前半は北側斜線制限による高度地区が主流となった時期であるが、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市などでは、容積制移行後も高度地区によって絶対高さ制限を用途地域全域に指定している。他都市でも絶対高さの適用を検討したようであるが、「容積制への移行が法律の趣旨(国の方針)でもあった」ために見送られたとのことである⁶。

2-4. 1970年代後半から90年代前半(安定成長期) —指定数横ばい期・北側斜線制限による高度地区—

高度地区を新たに指定する都市は、1975(昭和50)年前後を境にほとんど見られなくなる。この理由としては大きく以下の3点が考えられる。

まず1つは、日照紛争が問題となっていた都市(主に

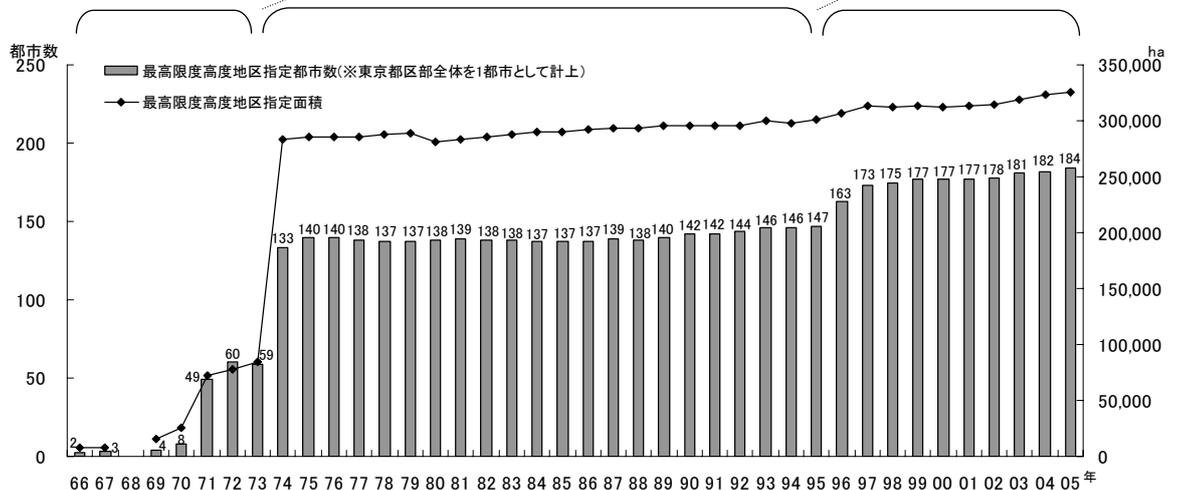
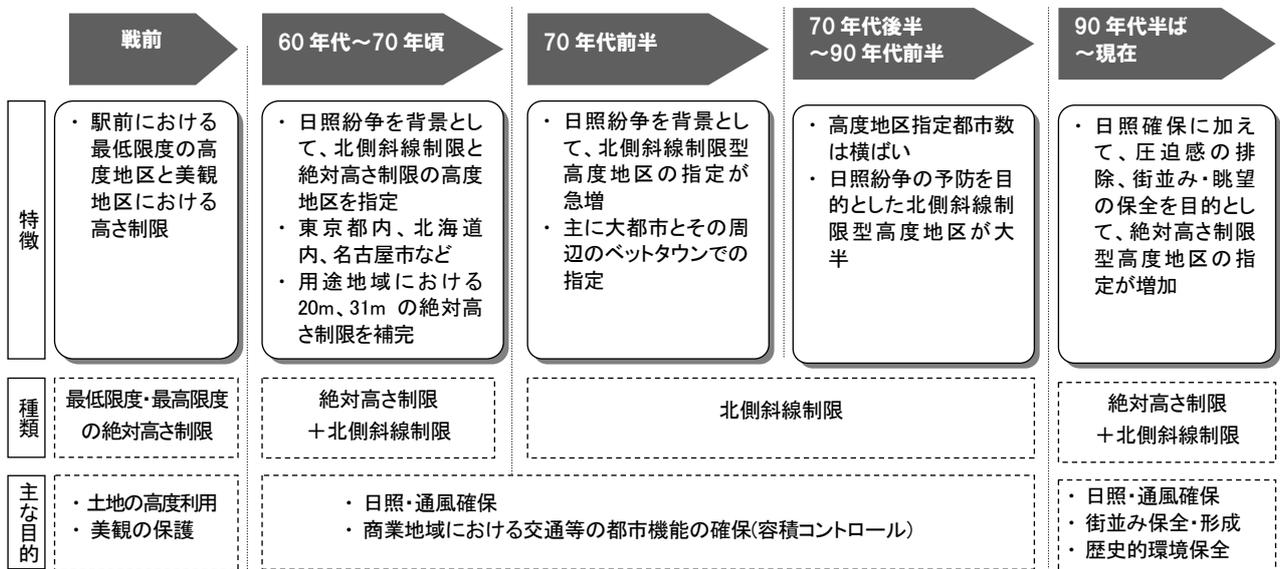


図2-3 最高限度高度地区の変遷

※指定都市数・面積は、都市計画年報各年3月31日現在のデータ(68年はデータが存在しない)

三大都市圏)において、高度地区の指定が概ね済んでしまったこと。

2点目は、大都市以外の都市では日照紛争がほとんど起こらなかったためにあえて高度地区を指定する必要性がなかったこと。

そして、3つ目は、1976(昭和51)年の建築基準法の改正により日影規制が制度化され、高度地区指定によらずとも日照確保がある程度可能となったこと、などである。

2-5. 1990年代半ばから現在(バブル崩壊以降)

—街並み保全等を目的とした絶対高さ制限の増加—

1990年代の半ばに入ると、また高度地区の指定が増えてくる。その背景の一つは、1992(平成4)年に都市計画法が改正され、用途地域が8種類から12種類に細分化されたことに伴う、用途地域の見直しによるものである。1995(平成7)年から1996(平成8)年にかけて多くの都市で用途地域の見直しが進み、用途地域を補完するために高度地区を指定した自治体が見られる。このとき指定された高度地区の内容を見ると、「中高層住居専用地域」において絶対高さ制限をかけた例が多い。名称こそ「中高層」であるが、実態としては「低層」と「中層」が混在した住宅地であるために、高層建築物が立地しないように15mもしくは20m等の絶対高さ制限をかけている。

さらに90年代の後半に入ると、高層マンションの建設に伴う建築紛争が頻発し、それに伴って絶対高さ制限による高度地区の指定が増えてくる。建築紛争の増加は、バブル崩壊後の景気対策の一環として展開された住宅建設に対する規制緩和施策が背景にある。1997(平成9)年の建築基準法改正では、共同住宅に対して、共用部分の容積率不算入などの各種緩和措置が実施され、高層マンションが作りやすい条件が整うことになる。15階建のマンションが占める割合は、1998(平成10)年の2.5%から、2003(平成15)年には9.6%まで増加している(図2-4)。こうした高層マンションの建設は、住宅地だけでなく地価の下落が進んだ地方の中心部などにおいても活発になりはじめ、城下町の歴史的な街並みや住宅地の良好な居住環境の悪化を懸念する周辺住民から反対運動が起こることになる。

また、2001(平成13)年に、国土交通省が都市計画運用指針の第二版を示し、高度地区の指定が望ましい地区として新たな地区を追加している。従来は、①商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域と、②良好な居住環境を保全する必要がある区域の2つであったが、これに③歴史的建造物周辺やシンボリックな道路の沿道において景観、眺望を保全するために高さを揃え

る必要がある区域が追加された⁷。

現在、街並み景観や眺望景観の保全を目的とした絶対高さ高度地区の指定が、城下町(小田原市、松本市、金沢市、佐賀市、丸亀市、唐津市等)や門前町(太宰府市、大津市、葛飾区等)といった歴史的市街地で増えている。

また、一般市街地における居住環境の保全を目的とした絶対高さの導入も多い。東京都では2002(平成14)年7月に「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を策定しているが、高度地区指定の考え方として、斜線制限型高度地区は、居住環境の保全を図る場合、絶対高さを定める高度地区は街並み景観の形成を図る場合という仕分けをしている⁸。この指定方針・基準に基づいて、2004(平成16)年に4区7市(文京区、墨田区、目黒区、世田谷区、練馬区、葛飾区、江戸川区、青梅市、町田市、清瀬市、三鷹市)で絶対高さの高度地区が導入された。こうした一般市街地における絶対高さ制限は、都内をはじめ、札幌市、横須賀市、箕面市等、各地で増えている。

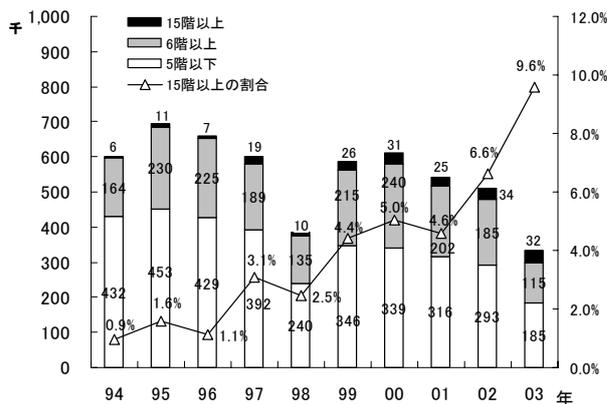


図2-4 建築年別・階数別共同住宅数
(出典:住宅・土地統計調査。03年は9月までの数値)

⁷ 国土交通省(2005)「都市計画運用指針(平成17年8月)」p74には、最高限度高度地区の指定が望ましい地区として「a 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域、b 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある区域、c 歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域」を挙げている。

⁸ 東京都(2002)「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」p10~11参照
高度地区の指定方針

- ・ 主として居住環境の保全を図る場合は、斜線制限型高度地区
- ・ 主として街並み景観の形成を図る場合は、絶対高さを定める高度地区
- ・ 居住環境の保全及び街並み景観の形成を図る場合は、斜線制限型高度地区の斜線勾配を一定の高さに留め、建物の最高高さを制限する高度地区

3. 最高限度高度地区の指定状況(P. 88 資料1 参照)

3-1. 指定都市数・面積

最高限度高度地区としては、絶対高さ制限型(図3-1の①・②)と北側斜線制限型(図3-1の③)の二つに大別される。絶対高さ制限型には、絶対高さのみを既定したもの(図3-1①)と、北側斜線制限を併用したもの(図3-1②)がある。

2006(平成18)年9月末時点で、最高限度高度地区を実施している都市は208、総面積は348,239haに及ぶ(表3-1)。うち、絶対高さ制限型の高度地区を指定している都市は113あり、54.4%と全体の約半数を占める。

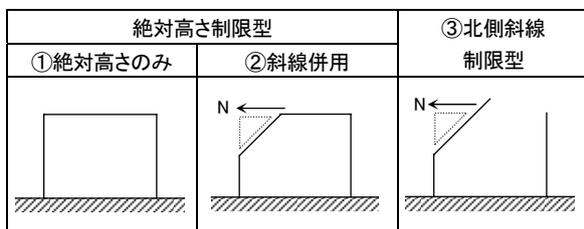


図3-1 最高限度高度地区の種類

表3-1 制限内容別都市数・指定面積(平成18年9月末時点)

高度地区の制限内容	都市数	割合	面積(ha)
絶対高さ制限実施	113	54.4%	211,251
絶対高さエリアのみ (北側斜線との併用型含む)	85	40.9%	118,011
絶対高さエリア+北側斜線エリア	28	13.5%	93,240
北側斜線制限のみ実施	95	45.7%	136,988
合計	208	100.0%	348,239

3-2. 指定目的

最高限度の高度地区の指定目的は、歴史的街並みの保全や眺望景観の保全などの歴史的景観や自然的景観の保全を目的としたもの(以下、歴史的・自然的景観保全)と、住宅地や商業地における日照・通風の確保、圧迫感の軽減、街並み形成を目的としたもの(以下、市街地環境保

表3-2 目的別都市数

目的	都市数	割合	高度地区 面積/用途 地域面積 の平均
市街地環境保全	184	88.5%	61.3%
歴史的・自然的景観保全	12	5.8%	7.7%
景観保全+市街地環境保全	12	5.8%	73.7%
全体	208	100.0%	59.0%

⁹ 本章では東京都区部について各区を一都市として計上しており、東京都内区部全体を一つの都市としている都市計画年報の数値と異なる。ちなみに東京都区部全体で一都市とした場合の最高限度高度地区の数は188都市(2006年9月時点)である。

全)の2つが主である。都市によっては、歴史的・自然的景観保全のエリアと市街地環境保全のエリアの双方が存在する場合もある。208都市中、約9割が市街地環境保全目的である(表3-2)。また、用途地域面積に占める高度地区面積の割合を見ると、市街地環境保全型が61.3%に対し、歴史的・自然的景観保全は7.7%にとどまる。つまり、市街地環境保全型は広域的な指定、歴史的・自然的景観保全は局所的・スポット的な指定であることがうかがえる。

4. 最近5カ年の絶対高さ制限型高度地区の実態

次に、2002(平成14)年から2006(平成18)年までの5年間に絶対高さ制限型の高度地区を導入した自治体について、(1)絶対高さ制限型高度地区導入自治体(表4-1)、(2)指定目的、(3)高さ制限値の設定根拠、(4)特例による適用除外・緩和の措置、(5)その他の都市計画施策・景観施策との連携、について述べる。それぞれ、各自治体の資料や自治体担当者へのヒアリングを基にしているが、東京都内のうち2004(平成16)年に導入した自治体については藤井等(2005)を参照している。

4-1. 絶対高さ型高度地区導入自治体

2002(平成14)年から2006(平成18)年9月までの5年間に、新たに絶対高さ制限型高度地区を導入した自治体は35ある(表4-1)。そのうち、高度地区の見直しにより絶対高さ制限を新たに導入した都市は21である。

その他にも、つくば市、新座市、八潮市、渋谷区、府中市、熱海市、富山市などにおいても絶対高さ制限型高度地区導入が検討されている。また、練馬区では部分的に導入していた絶対高さ型高度地区を全区的に指定する予定である(平成18年度中)。京都市は、都心部の眺望景観保全の観点から、高度地区の制限値を大幅に引き下げる(45m→31m、31m→15m)予定である。

4-2. 高度地区の指定目的

近年、絶対高さ制限型高度地区を導入した35都市の指定目的を整理したものが表4-2である。「歴史的・自然的景観保全型」は10都市、「市街地環境保全型」は19都市、そして「歴史的・自然的景観保全」のエリアと「市街地環境保全」のエリアの両方を含むものが6都市ある。

4-2-1. 歴史的・自然的景観保全

歴史的な街並みや自然環境の豊かな景勝地における景

観保全を目的としたものである。これらはさらに城下町、門前町、庭園、山並みや湖畔等の自然景観に分類できる。

《城下町》天守閣への眺望保全、城下町の街並み保全等

城下町としては、丸亀市(丸亀城周辺)、佐賀市(佐賀城公園周辺)、小田原市(小田原城周辺)、金沢市(城下町一帯)、高知市(高知城周辺)、唐津市(唐津城・舞鶴公園周辺)が該当する。いずれも城下町一帯の歴史的な街並みの保全が目的である。丸亀市、高知市、唐津市は、地域のランドマークである天守閣のシンボル性の確保や天守閣への眺望保全が主要な目的となっている。

《門前町》門前町の街並み保全、社寺仏閣からの眺望保全

社寺仏閣やその門前町における高度地区としては、葛飾区(柴又帝釈天参道)、大津市(石山寺参道)、宇治市(平等院周辺)、橿原市(今井町一帯)がある。

葛飾区、大津市は、参道沿道の高さの揃った街並みを保全することが目的であり、橿原市は、寺内町で、重要伝統的建造物群保存地区に指定されている今井町の歴史的街並みを守るために10mの絶対高さ制限をかけている。

宇治市の場合は、平等院の阿字池の対岸から平等院鳳凰堂を見たときの眺望を保全することを目的として、高さ制限値の強化及び指定範囲の追加を行っている。

《庭園》庭園からの眺望保全

庭園における景観保全のための高度地区としては、墨田区(向島百花園周辺)、文京区(六義園周辺)がある。

いずれも庭園の中から園内を眺めた時に、その背景に周辺のビル等が見えないようにすることを目的としたものであり、墨田区では22m、文京区では35mの絶対高さ制限をかけている。

《自然景観》山への眺望確保、湖畔の景観保全

自然景観保全としては、諏訪市と岐阜市の2都市が該当する。諏訪市は、諏訪湖畔の景観保全を目的として、諏訪湖に沿って15mの絶対高さ制限をかけている。一方、岐阜市は、長良川沿いから市のランドマークであり、観光名所でもある金華山への眺望保全が目的として、眺望点となる長良川河川敷と金華山に挟まれるエリアにおいて34mの絶対高さ制限をかけている。

4-2-2. 市街地環境保全型

住宅地や商業地における良好な市街地環境の保全・形成を目的としたものである。低中層の住宅地に隣接する地域に突出した高層マンションが立地し、建築紛争が頻発してきたことが指定の背景として見られる。指定の目的は「良好な住環境の形成」といった抽象的な記述のものが多く、具体的には高層建築物による建築紛争の防止や圧迫感の軽減といった市街地環境の最低限の水準を確保することである。住宅地においては日照・通風の確保も重要な要素であることから、北側斜線制限と併用した絶対高さ制限のものが多く、

しかし、市街地環境の最低限の水準を維持するという消極的な規制だけでなく、積極的に秩序ある街並み形成を誘導していくことを目指している自治体も少なくない。街並み形成を目的として明記している自治体は、「市街地環境保全」タイプの19都市中12都市を占める(札幌市、東京都内等)。これは、絶対高さ型の高さ制限ならではの目的であるといえる。つまり、従来の北側斜線制限型では、敷地規模によって建物の高さは変動するために、スカイラインを揃えることには不向きであるが、絶対高さ制限であれば、高さを揃えることが可能となるためである。

表4-1 絶対高さ制限型高度地区の導入状況(過去5ヵ年)

	高度地区の新規指定による絶対高さ制限の導入	高度地区の見直し・変更による絶対高さ制限の導入
2002(平成14)年	丸亀市(香川県)、佐賀市(佐賀県)	
2003(平成15)年	葉山市(神奈川県)、岐阜市(岐阜県)、橿原市(奈良県)	箕面市(大阪府)
2004(平成16)年	鶴岡市(山形県)、横須賀市、大磯町(以上神奈川県)	文京区、墨田区、目黒区、世田谷区、練馬区、葛飾区、江戸川区、青梅市、町田市、清瀬市、三鷹市(以上東京都)、茅ヶ崎市(神奈川県) ※、大津市(滋賀県) ※
2005(平成17)年	小田原市(神奈川県)、諏訪市(長野県)、金沢市(石川県)、高知市(高知県)、唐津市(佐賀県)	小平市(東京都)、尼崎市(兵庫県)
2006(平成18)年 9月まで	和光市(埼玉県)	札幌市(北海道)、新宿区、調布市、狛江市(以上東京都)、宇治市(京都府) ※
今後予定	新座市、八潮市(以上埼玉県)、つくば市(茨城県)、熱海市(静岡県) 富山市(富山県)、など	渋谷区、府中市(以上東京都) など

※茅ヶ崎市、大津市、宇治市は従前においても絶対高さ制限型高度地区を導入していたが、茅ヶ崎市は区域を大幅に拡大し、大津市は石山寺参道の歴史的街並み保全のために絶対高さ制限をかけた。宇治市は眺望景観保全のために変更・エリアの追加を行った。

表4-2 絶対高さ制限型高度地区導入の目的

■歴史的・自然的景観保全型(10都市)

特性	都市名	導入年	高度地区指定の目的	絶対高さの種類	高さ制限値
城下町	丸亀市	2002	丸亀城への眺望確保	絶対高のみ	15、25m
	高知市	2005	高知城のシンボル性の保全、高知城から(への)眺望確保、格調高い街並み形成	絶対高のみ	28m
	佐賀市	2002	佐賀城址周辺の濠端の眺望景観保全	斜線併用	15m
	唐津市	2005	唐津城・舞鶴公園周辺の歴史的街並み保全	絶対高のみ	12、15m
社寺仏閣 門前町	葛飾区	2004	帝釈天参道の歴史的街並み保全	絶対高のみ、斜線併用	10、16m
	大津市	2004	石山寺参道周辺の歴史的街並み保全	絶対高のみ	15m
	宇治市	2006	平等院の庭園からの眺めの保全	絶対高のみ、斜線併用	15、20m
主に自然的景観	青梅市	2004	自然景観の保全・歴史的建造物による街並み景観の保全	斜線併用	10、12m
	諏訪市	2005	諏訪湖・高島城周辺の都市景観・自然環境に配慮し、秩序ある良好な市街地環境の形成・保全	絶対高のみ	15m
	岐阜市	2003 (2006追加)	金華山、岐阜城の眺望景観の保全と自然景観に調和した街並み形成。 玉井筋の町家が軒を連ねる街並み景観の保全。	絶対高のみ	34m 15m

■市街地環境保全型(19都市)

	都市名	導入年	高度地区指定の目的	絶対高さの種類	高さ制限値
街並み景観形成を含む	札幌市	2006	秩序ある街並み形成	絶対高のみ、斜線併用	24,27,33,24,27,33,45,60m
	新宿区	2006	高度利用と居住環境維持との調和、街並み景観の形成	絶対高のみ、斜線併用	20,30,40,50,60m
	江戸川区	2004	低層住宅地としての街並みを整え、良好な住環境を保全	斜線併用	16m
	練馬区	2004	突出する高層建築物を制限し、練馬区らしい街並み形成	斜線併用	17m
	目黒区	2004	住居系用途地域の良好な住環境と街並み景観の形成	斜線併用	20,30,45m
	世田谷区	2004	中高層建築物による建築紛争の防止。住環境保全と街並み景観の維持	斜線併用	30,45m
	三鷹市	2004	良い住環境の形成や良好な都市景観の形成	絶対高のみ、斜線併用	25,35m
	調布市	2006	良好な住環境や景観の保護・中心市街地の土地の有効・高度利用と魅力ある街並みの誘導	絶対高のみ、斜線併用	15,25,31m
	狛江市	2006	幹線道路における連続したスカイラインの確保・後背地に控える低層住宅地の良好な居住環境の確保	斜線併用	20,30m
	清瀬市	2004	ケヤキ並木の景観保全・沿道の住環境保全	絶対高のみ	12m
	大磯町	2003	低中層住宅等の街並みと良好な居住環境を維持・形成	絶対高のみ	13,15m
	箕面市	2003	既成市街地の住環境保全、良好な街並みの誘導、業務地などでの高度利用の誘導	絶対高のみ、斜線併用	12,16,22,31m
住宅地・商業地の環境の保全	和光市	2006	中高層建築物による圧迫感の軽減等による住環境の保全	絶対高のみ	25,35m
	小平市	2005	良好な住環境、安全で快適な都市環境を備えた市街地形成	斜線併用	25m
	町田市	2004	居住環境の保全	絶対高のみ、斜線併用	31m
	横須賀市	2004	住宅地の環境保全・商業地の質の高い都市空間の形成	絶対高のみ	15m,20m,31m
	茅ヶ崎市	2004	良好な住環境の維持・保全、快適な生活環境の形成	絶対高のみ	15m
	葉山市	2003	市街地の環境を維持し、低層住宅を中心とした住宅地の良好な居住環境を保全	絶対高のみ	12,15m
	尼崎市	2005	専用住宅地における住環境の保全および中高層建築相互の良好な共存	斜線併用	18m(24m)

■複合型(歴史的・自然的景観保全と市街地環境保全の両方のエリアを含むもの)(6都市)

	都市名	導入年	高度地区指定の目的	絶対高さの種類	備考
歴史的・自然的景観保全と市街地環境保全	鶴岡市	2004	(景)城下町の景観保全・三山の雪(鳥海山、金峰山、月山)への眺めの確保	絶対高のみ	15m
			(市)居住環境の悪化や建築紛争の予防	絶対高のみ	15,20,35m
	文京区	2004	(景)六義園からの眺めの保全	絶対高のみ	35
			(市)幹線道路沿いの居住環境・景観保全	絶対高のみ	45m
	墨田区	2004	(景)向島百花園からの眺望保全・隅田川の眺望保全	絶対高のみ	22m
			(市)街並み景観形成・幹線内側の市街地環境の保全	絶対高のみ	22,28,35m
	小田原市	2005	(景)小田原城のシンボル性確保(小田原駅周辺)	絶対高のみ	31m
			(市)良好な居住環境や秩序ある都市環境の維持・保全	絶対高のみ、斜線併用	12,15,20,31m
金沢市	2005	(景)景観条例区域の歴史的街並み保全・都市景観の創出	絶対高のみ	8,10,12,15,18,20,31,45,60m	
		(市)中高層建築物の高さを抑え、良好な都市環境を創出(住居系用途地域)	絶対高のみ	15,18,20m	
榎原市	2003	貴重な自然的・歴史的環境との調和を図るとともに、良好な市街地の環境を維持し、榎原らしい優れた市街地景観を創出、市全体の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること	絶対高のみ、斜線併用	10,15,20,25,31m	

※(景)は歴史的・自然的景観保全型、(市)市街地環境保全型

4-3. 高さ基準値の設定根拠

高度地区の指定にあたって、高さ制限の制限値の設定及び区域の設定は、利用可能な容積率といった権利制限の程度に関わってくるために、その設定根拠を示すことが重要である。

4-3-1. 歴史的・自然的景観保全型における高さ制限値の根拠

このタイプにおける高さ制限値の設定根拠としては、①地域のランドマークとなる建造物の高さを基準としたものや、②眺望シミュレーションから眺望が確保できる高さを導き出したもの等が見られ、これに指定容積率が消化できる高さや土地利用の現況などの諸要素を考慮しながら最終的な高さ制限値を決定している。

①ランドマークの高さ【表4-3-1】

天守閣がランドマークとなる城下町のうち、丸亀市と高知市では石垣までの高さを根拠としている。丸亀市の25mは丸亀城三の丸石垣下端部の高さ、15mは帯曲輪石垣下端部の高さである。また、高知市は、多くの人が訪れる高知城三ノ丸・梅の段の高さ(約28m)を基準としている。小田原市の場合、小田原城周辺地区の制限値は31mであるが、総合設計制度を利用した時には、特例許可により31mを超過

した建物をつくることことができるが、その場合でも天守閣の高さ(標高68.3m)を超えてはならないとの運用基準を設けている



図4-1 丸亀城の天守閣と石垣

(詳細は4-4-3.参照)。

②眺望確保可能な高さ【表4-3-2】

特定の視点場から見たときに眺望が確保できるようにして高さ制限値を設定したものである。設定にあたって、眺望シミュレーションを実施している自治体がある。以下では佐賀市、唐津市、宇治市、岐阜市の例を述べる。

《佐賀市》

佐賀市では濠端や濠の内側(城内地区)の幹線道路沿いなど8箇所を眺望点を選定し、それぞれ眺望シミュレーションを実施している。モニター写真で12m、15m、20mの建物をはめ込み、それぞれ眺望が確保できるかどうかを確認している(図4-2, 4-3)。当初は20mを想定

していたようであるが、シミュレーションの結果15mに落ち着いた。また、一部エリアでは12mが望ましいエリアもあったが、指定容積率200%を消化できるようにとの配慮から一律15mとしている。区域設定は、濠端の景観保全という観点から、濠の内側だけでなく、濠の外側の一街区分も区域に含めている。



図4-2 シミュレーション断面図(出典:佐賀市資料)



図4-3 濠端から城内を見たときのシミュレーション写真(出典:佐賀市資料)

《唐津市》

唐津市でも佐賀市と同様の眺望シミュレーションを行っている。市内を流れる町田川から城への眺望、城から市街地への眺望、並木道など複数の眺望点について、12m、15m、18mの時のモニター写真を作成している。指定容積率200%が消化できるように4階建てまで建設可能にし、12mと決定している。商業地域に近いエリアでは、地域間のギャップを少なくするために、若干高い15mに設定した。また、唐津市の高度地区の大きな特長は、勾配屋根緩和型の高さ制限を導入したことである。

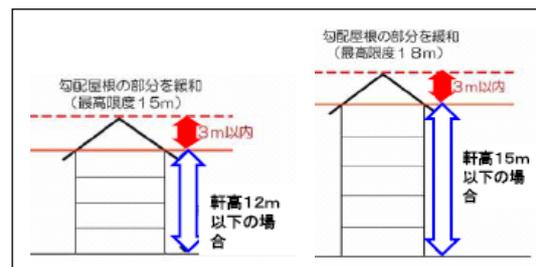


図4-4 勾配屋根緩和の概念図(出典:唐津市資料)

これは、勾配屋根がつくる街並みを誘導するために、勾配屋根にした時の最高限度を緩和できる措置を設けている。これは、軒高を超える部分が3/10～7/10までの傾きの勾配屋根で、景観上・環境上支障がないと認められる場合には3m分緩和し、12mエリアは15mに、15mエリアは18mになるというものである(図4-4)。この考

表4-3 歴史的・自然的景観保全タイプにおける高さ制限値・区域の設定根拠

1. ランドマークの高さから設定

	都市名	高さ制限値	高さ制限値の設定根拠	指定区域
城下町	丸亀市	15, 25m	<ul style="list-style-type: none"> 高さ25m: 三の丸石垣下端部が地表面から約25m 高さ15m: 帯曲輪石垣下端部が地表面から約15m 	<ul style="list-style-type: none"> 旧外濠の内側。ただし、商業地域500%エリア、第一種低層住居専用地域等は除外。
	高知市	28m	<ul style="list-style-type: none"> 高知城三の丸・梅の段の高さ 	<ul style="list-style-type: none"> 高知城周辺の官公庁地区、公園・文教地区

2. 眺望確保の観点から設定(シミュレーションの実施)

	都市名	高さ制限値	高さ制限値の設定根拠	指定区域
城下町	佐賀市	15m	<ul style="list-style-type: none"> 眺望シミュレーションを実施。濠端、城内地区から8箇所選定。濠端の楠木を超えて建物が見えない高さ 容積率200%が消化できる高さ 	<ul style="list-style-type: none"> 濠の内側から外への眺望確保から、濠の外側一街区分も含める。 ただし、風致地区、第一種低層住居専用地域は除外。
	唐津市	12, 15m	<ul style="list-style-type: none"> 町田川から城への眺望、並木道の景観、唐津神社の森と調和したスカイラインの確保の観点から、眺望シミュレーションを実施 容積率200%が消化できる高さ 15m エリアは隣接する商業地域とのバランスから。 勾配屋根の場合は、12m は 15m に、15m は 18m まで緩和可能 	<ul style="list-style-type: none"> 唐津城の城内地区(東、西、南、北、大名小路の5地区) ただし、第一種低層住居専用地域や商業地域は除外。
社寺仏閣 門前町	葛飾区	10, 16m	<ul style="list-style-type: none"> 柴又帝釈天の拝殿の背景確保 江戸川堤防からの視界の確保 地元商店会の紳士協定が高さ10m 16m については容積率400%が消化できる高さ 	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的建造物である大宮殿・山本亭を中心とした円の範囲。
	大津市	15m	<ul style="list-style-type: none"> 石山寺参道から望む山の眺望確保。 既存の旅館等の建物の高さ 	<ul style="list-style-type: none"> 参道の周辺
	宇治市	15, 20m	<ul style="list-style-type: none"> 15m は、近隣の15mの風致地区があったこと、周囲の状況を踏まえて設定 20m は、平等院の阿字池の対岸から阿弥陀堂を見た時に背景に建物が見えないように設定。アドバルーンによるシミュレーションも実施 	<ul style="list-style-type: none"> 眺望シミュレーションから従来高度地区に含まれていなかった商業地域も含めた。
庭園	文京区	35m	<ul style="list-style-type: none"> 六義園からの視角 	<ul style="list-style-type: none"> 低容積率地域に隣接した高容積率の商業地域
	墨田区	22m	<ul style="list-style-type: none"> 百花園からの仰角 	<ul style="list-style-type: none"> 都の景観条例における景観配慮の範囲・半径100mに概ね該当。
主に自然的景観	鶴岡市(歴史文化ゾーン)	15m	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地から三山を眺めた時に、山の可視部分が4割確保できる高さが15m 	<ul style="list-style-type: none"> 城下町のエリア
	岐阜市	34m	<ul style="list-style-type: none"> 長良川河川敷から金華山を眺めた時に金華山山塊の稜線が確保できること 高度地区指定の直接のきっかけとなった既存マンションの高さを超えない高さ34mを考慮 後に追加された15m エリアは、玉井町筋から町屋を眺めた時に、背後に突出した建物が見えないこと、町屋の統一的な景観を保全するために15mとした。 	<ul style="list-style-type: none"> 34m は、周辺地域のうち容積率の高く観光ホテル等の中高層建築物が立地する主に商業地域400%のエリア。 15m エリアは、玉井筋の町屋が軒を連ねる地区。川原町まちづくり協定エリアと同様。

3. その他

	都市名	高さ制限値	高さ制限値の設定根拠	指定区域
城下町	金沢市	8,10,12,15,18,20,31,45,60m	<ul style="list-style-type: none"> 「伝統環境の保存及び美しい景観の形成に関する条例」で規定する高さ制限値 	<ul style="list-style-type: none"> 条例で規定する伝統環境保存区域、近代的都市景観創出区域
寺内町	橿原市	10m	<ul style="list-style-type: none"> 寺内町である今井町の街並みの高さ 奈良県高度地区ガイドラインのメニューの高さ 	<ul style="list-style-type: none"> 今井町のエリア
主に自然的景観	青梅市	10, 12m	<ul style="list-style-type: none"> 10m は、一般に低層は10m 未満である。 12m は構造計算方法の変換点13m から。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存不適格をつくらないエリア。 青梅駅周辺の歴史的街並み保全の区域は、文化財の稲葉家を中心に青梅坂から西側の区域
	諏訪市	12, 15m	<ul style="list-style-type: none"> 市民へのアンケート(複数の高さ制限値を階数で提示し最も多かった回答が5階建て15m) 風致地区の高さ制限値。 他市町村を参考にした。 	<ul style="list-style-type: none"> 唐津城の城内地区(東、西、南、北、大名小路の5地区) ただし、第一種低層住居専用地域や商業地域は除外。

え方は奈良県内ではじめて導入され¹⁰、その他には尼崎市でも導入している。

《宇治市》

宇治市は平等院の眺望保全である。平等院の阿字池の対岸から平等院鳳凰堂を正面に見たときに、高層建築物が背景に見えないように高さを設定している。具体的には、アドバルーンを用いたシミュレーションを実施し、20m程度が妥当であるとして決定した。

なおアドバルーンを用いた例として、倉敷市の美観地区がある。美観地区では、その周辺を背景地区に指定し高さ制限を行っているが、アドバルーンを揚げ、運河にかかる橋からの眺望が確保できる高さを導き出している。

《岐阜市》

岐阜市は長良川河川敷から金華山を眺めた時に金華山山塊の稜線が確保できるように高さ制限値を決めている。長良川の左岸の3つの視点場から金華山を見たときのシミュレーションを実施している(図4-5, 4-6)。3つの視点場はいずれも多くの人が訪れる公共性の高い場所が選定されている。シミュレーションの基準となった高さは、高度地区指定の直接のきっかけとなった既存マンションの高さである34mであり、この高さでも金華山への眺めは保全できるとして34mに決まった。



図4-5 長良川国際会議場前から金華山を見たときシミュレーション (出典:岐阜市資料)



図4-6 シミュレーションを実施した3つの視点場(出典:岐阜市資料)

¹⁰ 奈良県では、1998(平成10)年に「高度地区運用ガイドライン」を策定し、その中で、調和ある建築景観を形成する手法として、勾配屋根型高度地区を創設している。

③その他【表4-3-3】

金沢市では、「伝統環境の保存及び美しい景観の形成に関する条例」(平成元年)に基づいて伝統環境保存区域、近代的都市景観創出区域を指定し、それぞれ高さ制限値を設定して運用してきた。今回の高度地区指定にあたっては、条例に基づく高さ制限値を高度地区の高さ制限値として採用している。

樺原市(今井町周辺)や青梅市では、現状の低層建築物からなる街並みの高さを基準としている。また、諏訪市では市民に対してアンケート調査を行い、望ましい高さを階数に換算して提示し、その結果として回答が最も多かった5階建て程度、15mに決めている。

4-3-2. 市街地環境保全型における高さ制限値の根拠

市街地環境保全型の場合、保全すべき街並みや眺望等があらかじめ存在することは少ないために、望ましい高さを決めることが困難である。そのため、設定根拠としては、①指定容積率、②既存建物の高さ、不適格建築物、③紛争建物の高さ、④周辺市町村とのバランス、⑤従来の高さ制限でもちいられていた値、といった要素に整理できる。これらは、歴史的・自然的景観保全型でも当然考慮されているものの、あくまで調整要素に過ぎない。しかし、市街地環境保全型では根拠を示す主要な要素となっている。

①指定容積率

根拠として一番多く挙げられているのは、用途地域で規定される指定容積率を全て利用できるようにすることである。

これは、高度地区という制度がもともと用途地域を補完するツールという意味合いが強く、用途地域との整合性が要求されるためである。

また、市街地環境保全型は、歴史的・自然的景観保全型と比べると守るべき高さや誘導すべき高さが明確ではないことに加え、広域的に指定していることから、厳しい規制をかけるには合意形成が困難であるとの考え方があるようである。

ここで、各都市の高さ制限値と指定容積率の関係を見してみる(市街地環境保全型だけでなく歴史的・自然的景観保全型も含める)。高さ制限値は、8mから60mまで、指定容積率は100%から700%まであり、それらの組み合わせは合計156ある(表4-4参照。都市ごとの詳細はP.92 資料2を参照)。表の左下に行くほど、指定容積率に対して緩やかな高さ制限値になり、右上のエリアに行くほど指定容積率に対して厳しい高さ制限値となる。

表で網掛けにした部分は、仮に建物の階高を3mとして、建蔽率が50%の時に指定容積率を消化できなくなる組み合わせである(濃い網掛けは建蔽率80%の時に指定容積率が消化できなくなるもの)。

これを見ると、建蔽率50%の時に指定容積率が消化できる組み合わせは約8割に及ぶことから、高さ制限値の

大部分は指定容積率から見てあまり厳しくない値となっていることがわかる。

また、建蔽率50%の時に指定容積率を消化できない組合せ(高さ制限値が厳しいもの)を見たものが表4-5、一方、建蔽率20%でも指定容積率を消化できる組合せ(高さ制限値が緩やかなもの)を見たものが表4-6である。

前者の67%が歴史的・自然的景観保全型が占め、後者の94%を市街地環境保全型が占める。つまり、市街地環境保全型は指定容積率から見て、より緩やかな高さ制限値を採用している傾向が強いことがわかる。

②既存の建物の高さ、既存不適格建築物

ほとんどの自治体では、高度地区で規定した高さを超えた建築物(以下、既存不適格建築物)を多く発生させないようにすることも、高さ制限値設定にあたっての重要な要素となっている。

中でも、とりわけ問題となるのが既存不適格建築物の建替えである。特に、マンション等の集合住宅では、高さ制限導入により既存不適格になると建替えが困難となる。建替え後の総床

表4-4 高さ制限値と指定容積率の組み合わせ

	指定容積率								計
	100%	150%	200%	300%	400%	500%	600%	700%	
8m			1						1
10m		1	3		2				6
12m		2	6	3					11
13m			1						1
15m	2	1	14	4	2				23
16m	1	1	2	1	1				6
17m				1					1
18m			2	1	1				4
20m		1	6	5	5				17
22m			2	2	2				6
24m			1						1
25m	2	2	6	1	1				12
27m			1						1
28m			1		2				3
30m	1	2	3	1	1				8
31m	1	1	4	3	5	3	3		20
33m			1	1					2
34m				1	1				2
35m			1	2	3	2	1		9
40m					1	1	1		3
45m		1	3	3	2		2		11
50m						1	1	1	3
60m				1	2		1	1	5
計	7	12	58	30	31	7	9	2	156

表4-5 建蔽率50%のとき、指定容積率が消化できない組合せ(高さ制限値が指定容積率から見て厳しいもの)

都市名	タイプ※1	①高さ	②階数換算(①/3m)	③指定容積率	③/②※2	
金沢市	景観	10m	3	400%	133%	景観条例エリア
金沢市	景観	8m	2	200%	100%	景観条例エリア
葛飾区	景観	16m	5	400%	80%	柴又帝釈天
金沢市	景観	15m	5	400%	80%	景観条例エリア
鶴岡市	景観	15m	5	400%	80%	歴史ゾーン
金沢市	景観	12m	4	300%	75%	
青梅市	景観	12m	4	300%	75%	歴史的街並み
箕面市	市街地	12m	4	300%	75%	
宇治市	景観	20m	6	400%	67%	平等院眺望
橿原市	市街地	20m	6	400%	67%	
金沢市	景観	20m	6	400%	67%	景観条例エリア
新宿区	市街地	20m	6	400%	67%	
鶴岡市	市街地	20m	6	400%	67%	
金沢市	景観	18m	6	400%	67%	景観条例エリア
橿原市	景観	10m	3	200%	67%	今井町の街並み
葛飾区	景観	10m	3	200%	67%	柴又帝釈天
金沢市	景観	10m	3	200%	67%	景観条例エリア
横須賀市	市街地	31m	10	600%	60%	
小田原市	景観	31m	10	600%	60%	小田原駅周辺
箕面市	市街地	31m	10	600%	60%	
練馬区	市街地	17m	5	300%	60%	
箕面市	市街地	16m	5	300%	60%	
宇治市	景観	15m	5	300%	60%	平等院眺望
金沢市	景観	15m	5	300%	60%	景観条例エリア
大津市	景観	15m	5	300%	60%	石山寺参道
鶴岡市	景観	15m	5	300%	60%	歴史文化ゾーン
墨田区	市街地	22m	7	400%	57%	
箕面市	市街地	22m	7	400%	57%	
文京区	景観	35m	11	600%	55%	六義園

※1 「景観」は「歴史的・自然的景観保全型」、「市街地」は「市街地環境保全型」

※2 指定容積率を階数で除したものであるため、指定容積率を消化するために必要な最低限の建蔽率を意味する。したがって、この値が指定建蔽率を超えるものは、指定容積率を全て消化することができないことになる。また、この値が大きいほど、指定容積率に対して高さ制限値が厳しいものとなる。

表4-6 建蔽率20%でも指定容積率が消化できる組合せ(高さ制限値が指定容積率から見て緩やかなもの)

都市名	タイプ※1	①高さ	②階数換算(①/3m)	③指定容積率	③/②※2
金沢市	景観	60m	20	400%	20%
札幌市	市街地	60m	20	400%	20%
札幌市	市街地	45m	15	300%	20%
世田谷区	市街地	45m	15	300%	20%
目黒区	市街地	45m	15	300%	20%
横須賀市	市街地	31m	10	200%	20%
金沢市	景観	31m	10	200%	20%
小田原市	市街地	31m	10	200%	20%
町田市	市街地	31m	10	200%	20%
狛江市	市街地	30m	10	200%	20%
世田谷区	市街地	30m	10	200%	20%
目黒区	市街地	30m	10	200%	20%
江戸川区	市街地	16m	5	100%	20%
横須賀市	市街地	15m	5	100%	20%
調布市	市街地	15m	5	100%	20%
三鷹市	市街地	25m	8	150%	19%
小平市	市街地	25m	8	150%	19%
和光市	市街地	35m	11	200%	18%
札幌市	市街地	33m	11	200%	18%
札幌市	市街地	60m	20	300%	15%
町田市	市街地	31m	10	150%	15%
世田谷区	市街地	30m	10	150%	15%
目黒区	市街地	30m	10	150%	15%
札幌市	市街地	45m	15	200%	13%
世田谷区	市街地	45m	15	200%	13%
目黒区	市街地	45m	15	200%	13%
三鷹市	市街地	25m	8	100%	13%
小平市	市街地	25m	8	100%	13%
世田谷区	市街地	45m	15	150%	10%
町田市	市街地	31m	10	100%	10%
世田谷区	市街地	30m	10	100%	10%

容積率に比べて「緩やかな」高さ制限

面積が、従前の床面積より少なくなってしまうと、各住戸面積が十分に確保できなくなるためである。また、マンションは区分所有建物であるために、そもそも建替えにあたって権利者間の合意形成が難しい。床面積が少なくなると、なおさら合意が得にくくなることが想定される¹¹。

そのために、既存不適格建築物ができるだけ発生しないような緩やかな基準値を設定せざるを得ないのであるが、あまりに基準を緩くすると本来の目的を達成することができなくなる。そこで、高度地区による絶対高さ制限をかける一方で、既存不適格建築物の建替えにあたっての特例許可の事項を設けることで、既存不適格建築物を救済しようとする措置を設ける自治体も少なくない。この既存不適格建築物の建替えにあたっての特例許可については、「4-4-2.」で詳細を述べる。

③紛争建築物の高さ

高度地区指定の背景には、マンション紛争が発生しているケースが大半を占める。そのため、紛争建物の高さを基準設定の根拠とする自治体もある。

茅ヶ崎市では、実際の紛争時の協議の結果を見ると、概ね5階程度であれば許容できるという意見が多かったことから、中高層住居専用地域に15m(階高3mとして5階建て)の高度地区を指定している¹²。

また、尼崎市では、建築紛争が発生する高さを調査し、概ね6階より高いものから紛争が起きていることを確かめた。そのデータを根拠として、18m(階高3mとして6階建て)を高さ制限値としている。なお、尼崎市の第二種高度地区(絶対高さ18m)では、敷地面積が1,000㎡以上の場合、24mまで制限値が緩和されるが、24mという数値も1,000㎡以上の敷地における建物の紛争実態を調査した結果、概ね8階より高いものが多かったとの統計データから決定したものである。

④周辺自治体とのバランス

高さ制限値を決める際に、隣接する自治体とのバランスを考慮する自治体も見られる。調布市は、設定根拠に周辺自治体とのバランスを挙げており、具体的には三鷹市、小平市で採用している25mを参考にしていると思われる。また、小田原市においても、高さ制限値の設定にあたって、横須賀市、平塚市、茅ヶ崎市、横浜市、川崎

市といった県内の事例を参考に設定している¹³。

⑤従来の高さ制限で用いられていた値

各自治体の高さ制限値を見ると、10m、15m、20m、31m、45mが多い。

10mは低層住居専用地域における絶対高さ制限値であるが、これは「2. 高度地区の沿革」で述べたように、当初東京都で指定されていた高度地区の高さに由来するものである。

15mは、「風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令」(昭和44年政令第317号)(以下「風致政令」)に由来するものと思われる。風致地区は、旧都市計画法制定当時から存在する制度であるが、当初は建物高さの制限など、数値による基準は存在しなかった。1969(昭和44)年に、当時の建設省が「風致政令」を制定し、建築物の規制に関する基準を定めている。建物高さについては、政令第3条で、「八メートル以上十五メートル以下の範囲内において条例で定める高さを超えないこと」とされた(現在は改正され、第4条に記載)。実際に、茅ヶ崎市、宇治市などでは風致地区の15mが設定根拠として挙げられている。

20mと31mは、市街地建築物法が制定された1919(大正8)年から1970(昭和45)年の建築基準法改正までの約50年の間、用途地域にかけられていた絶対高さ制限の値である。当時の住居地域では65尺(20m)、住居地域以外では100尺(31m)の絶対高さ制限がかけられていた。1970(昭和45)年にこの絶対高さ制限が撤廃された後も、横浜市と京都市などでは高度地区の中で20m、31mの値を継承しており、現在この値が各自治体でも参照され、採用されているものと思われる。なお、京都市ではこのとき45mの高度地区も設定しており、これも他都市で参照されている。

4-4. 特例による適用除外・緩和の措置

高度地区の指定にあたって、適用除外・緩和の措置を設けている例が多く見られる。ここでは、既存不適格建築物と、総合設計制度等による大規模開発に関する緩和事項に関するものについて述べる。

4-4-1. 既存不適格建築物に対する適用除外

全ての例で、高度地区が都市計画決定された時点において、既に存在していた建物には高度地区の規定が適用されない。これは建築基準法第3条第2項に規定する既

¹¹ 柳沢・山島(2005)p198参照

¹² 紛争建物の高さ以外の理由として、①低層住居専用地域では10mから12mの高さ制限がかかっていることと、②神奈川県風致地区条例で規定している値が15mであることを挙げている。

¹³ 小田原市建築物の高さ等のあり方検討会(2005)p4参照

表4-7 既存不適格建築物の建替えにあたっての適用緩和の条件(事前に明示しているもののみ)

	都市名	高さが超過しない	形状が同じ	規模・容積・延べ面積が超過しない	見付面積が超過しない	建築物の配置が同じ	敷地面積が同じかそれ以上	日影同じかそれ以下	用途が同じ	その他の条件	第三者機関の関与
歴史的・自然的景観保全部	諏訪市	○									都計審の意見聴取
	高知市	○		○(体積)					○		—
	唐津市	○									都市景観に関する委員会の同意
	佐賀市	○									建築審査会の同意
市街地環境保全部	札幌市		○	○(延面積 1.2 倍未満)		○	○(敷地形状)		○	景観への配慮、駐車場台数、電波障害・ビル風等への影響	建築審査会の意見聴取
	和光市	○						○(日影時間)			—
	新宿区	○	○	○(規模)			○				—
	江戸川区	○					○(500㎡以上)			幅員6m以上の道路に接道、空地率50%以上	建築審査会の同意
	文京区	○							○	共同住宅のみ	建築審査会の同意
	葛飾区	○									建築審査会の同意
	三鷹市	○(超過高さの1/2以内)						○(日影面積)			建築審査会の同意
	調布市									市街地環境の形成・維持に支障がない	建築審査会の同意
	狛江市	○		○(延面積)				○(日影面積)			都計審の同意
	横須賀市	○						○		有効空地率、緑化率	建築審査会の意見聴取
	茅ヶ崎市	○									建築審査会の同意
尼崎市				○(容積の総量)				○(日影状態)		配置変更は可能	—
複合型	鶴岡市	○									都計審の意見聴取
	小田原市				○		○	○(日影時間)		緑化率(敷地の3%以上)	建築審査会の意見聴取
	金沢市	○					○	○(日影の状況)		景観区域は景観形成基準による	都計審または都市景観審議会の意見聴取
	榎原市	○									—

存不適格建築物に該当する。この考え方はいわゆる法律不遑及の原則に基づくものであり「既存の適法な建築物が法令の改廃や都市計画等の変更で違反建築物となる不合理を防ぎ、国民的・経済的生活の安定性を図る¹⁴⁾」ことを目的としたものである。

4-4-2. 既存不適格建築物の建替えに対する緩和措置

上記のように、既存不適格建築物は適法なものとして

その存在が許容されるが、新しく建替える場合は、新しい建築物となるために、高度地区の基準を満たす必要がある。しかし、「4-3.基準値の設定根拠」の項で説明したように、既存不適格建築物(特にマンション)を高さ制限値内に収まるように建替えると、従前の床面積を確保できなくなる可能性があるために、建替えの合意形成が困難になる場合が想定される。そこで、特例許可を設けて、既存不適格建築物の建替えにあたって、高度地区で規定した高さ制限値を超過した建築物を許可する自治体

¹⁴⁾ 柳沢・山島(2005)p130参照

が比較的多い(35都市中20都市)。

建替えの特例許可の条件としては、いずれの都市も、敷地形状等から高度地区の規定を満たす建築物をつくるのが著しく困難で、かつ市街地環境の形成上支障がないと首長が認めるもの、といったものである。しかし、この表現だけでは曖昧であり、運用上問題が起きることが予想されるために、「市街地環境の形成上支障がない」状態を具体的に基準化している都市が多い(表4-7)。

許可条件の項目

《建築物の高さ》

許可条件として最も多いのは、建替え後の「建築物の高さ」が従前の高さを超過しないことである。

《建築物の規模》

超過部分の「規模」が従前のものを超えてはいけないとの条件も多い。規模は、視覚的にも日影の状況にも大きく影響する要素であるためであると考えられる。高知市は「体積」で、尼崎市では「容積」で規模を表現しているが、札幌市と狛江市は「延べ床面積」としている。ただし、札幌市の場合、超過部分の延べ床面積は従前の1.2倍まで許されている。規模の条件に近い考え方として、小田原市では超過部分の見付面積が従前の建物のものを超えてはいけないとしている。

《敷地の形状・規模》

敷地の形状や規模に対する条件をつける自治体もある。これは市街地環境を悪化させる可能性のある敷地の細分化を防止しようとする意図がある。小田原市、金沢市、新宿区、横須賀市では「敷地面積」が建替え前と同じかそれ以上であることを要求しており、札幌市では「敷地形状」が従前とほぼ同様であることが求められる。

《日影》

日影に関する条件を設けている自治体も少なくない。小田原市と和光市では「日影時間」を、三鷹市と狛江市では「日影面積」が従前と同等かそれ以下であることを求めている。また、金沢市と尼崎市は、それぞれ「日影の状況」「日影の状態」が従前より悪化しないこととしているが、日影の具体的な指標は明示していない。個別の判断の中で日影時間や日影面積といった指標を用いて対応していくようである。

《その他の項目》

その他に特徴的なものとしては、景観への配慮、緑化、

空地の確保を条件としたものがある。札幌市では、札幌市大規模建築物等景観形成指針に基づいて計画・設計することが要件となっている。金沢市では景観条例に基づく景観区域内においてはそこで規定されている景観形成基準に適合することが要求される。

《第三者機関の関与》

さらには、許可にあたって第三者機関の関与を義務付けることで手続き的な正当性を持たせている自治体が多い。第三者機関としては、建築基準法に基づいて設置される建築審査会が最も多いが、都市計画法に基づく都市計画審議会のほか、景観に関する審議会とするところも見られる。第三者機関の関与のあり方としては、「意見を聴くこと」と、それより厳しい「同意を得ること」の二つに大別される。同意まで必要とする例を見ると、許可の基準項目が少ないものがほとんどである(葛飾区、文京区、調布市、茅ヶ崎市、佐賀市、唐津市等)。逆に、第三者機関の関与を「意見聴取」にして、同意までは求めない方法を採用している小田原市や金沢市、札幌市、横須賀市等では、許可の基準項目を充実させることで、手続き的な負担を軽減させているといえる。これらの都市は指定面積が広くその分既存不適格建築物数が多いために、詳細な許可基準を事前に明示して、運用の円滑化を図る必要があったと考えられる。なお、札幌市の既存不適格建築物は、約400棟/約175,000棟(全体の0.2%)に及ぶ。

許可の基準項目を事前明示的に設定することは、行政側の恣意的な運用を避けることができる利点(事業者のみならず行政にとっても大きなメリット)がある一方で、個別の基準に適合させることが目的化し、総合的な市街地環境のあり方が顧みられなくなることが懸念される。

4-4-3. 総合設計の建築物や市街地環境の整備改善に寄与する建築物に対する適用緩和

総合設計の建築物や市街地環境の整備や改善に資すると認められる建築物に対して、高度地区の規定を緩和する措置を設けている自治体がある。これは、形態意匠や空地の取り方など、景観や市街地環境に一定の配慮がなされていれば、高さ制限値を超過する建物であっても、市街地の環境を向上させる場合もあるためである。

以下では、①総合設計制度の活用にあたっての高さ制限の緩和と、②市街地環境の整備・改善に寄与する場合の高さ制限の緩和について述べる。

①総合設計制度の建築物に対する高さ制限の緩和

総合設計制度を用いた建築物に対する高度地区の適用

緩和・除外の規定を設けているのは、35都市中8都市(約2割)にとどまる。これは、総合設計制度を用いた建築物を適用除外にすると、高さ制限の意味がなくなる可能性があるためと思われる。

高さ制限の除外・緩和を設けている都市も、その許可にあたって条件を設けており、新宿区、世田谷区、江戸川区、宇治市などでは、建築審査会の同意を条件としているほか、尼崎市では敷地面積が1,000㎡以上であることを求めている(表4-8)。

緩和可能な高さに限度を設けているのが、世田谷区、江戸川区、新宿区、小田原市、橿原市である。東京都は、2006(平成18)年に「総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」を策定しており、総合設計制度の建築物で高度地区の適用が除外される場合には、その計画建築物の高さは高度地区で規定された高さ制限値の1.5倍以内にしなければならないと定めている。ただ、世田谷区の45㎡エリアは、東京都の基準である1.5倍の67.5mより低い60mまでと厳しくしている。また、橿原市は高度地区の一つ上の高さ制限値までとしている(10m→15m、15m→20mなど)。小田原市も緩和に上限を設けているが、小田原城と調和の取れた景観形成を促進するためには、小田原城の天守閣より高い建築物が立地できないように

する必要があるとして、高度地区の適用緩和の条件として、『建築物最上部の「標高」が68.3m未満であること』が設けられている(図4-7参照)。

②市街地環境の整備改善に寄与する建築物に対する高さ制限の緩和

市街地環境の整備改善に資する建築物について、高度地区の適用を緩和する規定を設けている例は、札幌市、新宿区、調布市、狛江市、横須賀市、金沢市、岐阜市、箕面市等がある。この特例を適用するにあたって問題になるのが、「市街地環境の整備・改善に資する」とは何か、ということである。札幌市、新宿区、横須賀市、箕面市では、高度地区の適用を緩和する際の条件を、敷地規模、接道要件、外壁後退、空地、緑化、日影といった具体的な項目を設定し、客観的な数値基準で示している(表4-9)。

札幌市では、景観への配慮や駐車台数などについても条件として加えていることが特徴的である。また、金沢市や箕面市においても景観への配慮を求めており、金沢市では景観条例で規定する景観区域の景観形成基準を満たすことが条件であり、箕面市では都市景観基本計画や大規模建築物等誘導基準に適合すること等が条件として挙げられている。また、新宿区では、「歴史的環境を保全するもの」「都市ランドマーク又は地域のシンボルを整備するもの」等、地域の景観形成に寄与するものであり、区長が認める建築物についても高さ制限の緩和を受けることを可能としている。

4-4-4. 地区計画区域における適用除外

多くの自治体で、地区計画等で絶対高さ制限が規定されている場合においては、高度地区ではなく地区計画の高さ制限が適用されるようにしている。つまり、地区計画の中で、高度地区より厳しい高さ制限値が設定されていれば厳しい値が適用され、逆に地区計画で高度地区より緩やかな高さ制限値を設定すれば緩やかな制限値が優先されるわけである。これは、地区計画が、地区が定める最も詳細な都市計画であるために優先順位が高いはずという理屈に基づくものである。

既存不適格建築物の建替えや総合設計制度を利用したときの特例許可を設ける例が多いが、こうした特例許可を設けなくても、地区計画を策定し、その内容を高度地区より緩い基準にすることで同様の対応が可能であるとも考えられる。ただし、高さの基準を緩くする一方で、壁面位置等の他の要素の基準を厳しくすることで、環境への影響に配慮することが必要であろう。

表4-8 総合設計の建築物の絶対高さ制限緩和の条件

都市名	適用除外・緩和の条件
東京都 総合設計の指針の内容	<ul style="list-style-type: none"> 高さ制限値の1.5倍まで可能 眺望保全の景観誘導指針への適合 隣地境界線までの距離に応じた高さ
世田谷区	<ul style="list-style-type: none"> 45㎡エリアは1.5倍の値より低い60mまで可能 建築審査会の同意
江戸川区	<ul style="list-style-type: none"> 建築審査会の同意
新宿区	<ul style="list-style-type: none"> 建築審査会の同意
横須賀市	<ul style="list-style-type: none"> 総合設計の許可以外の条件なし
宇治市	<ul style="list-style-type: none"> 建築審査会の同意
尼崎市	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積1,000㎡以上(2種18m地区は除く)
小田原市	<ul style="list-style-type: none"> 道路境界からの距離に応じた高さ 小田原市駅周辺地区の建物の最上部の標高が68.3m未満
橿原市	<ul style="list-style-type: none"> 高さの緩和は一つ上の基準値まで

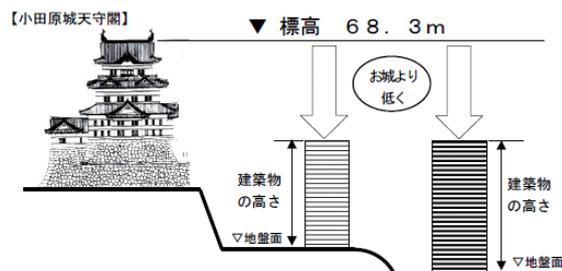


図4-7 小田原城周辺における高さ制限のイメージ(出典:「小田原城天守閣の標高を基準とした建築物の高さ制限の導入」)

表4-9 市街地環境の整備改善に資する建築物に対する適用緩和の条件

都市名	エリア	緩和 内容	緩和の条件						
			敷地 規模	接道要件 ※	外壁後退	空地	緑化	日影	その他
札幌市	都心等	一つ上の 高さ制限 値まで 33m→45m 45m→60m	1,250 m ² 以上	20m 以上 (12m 以上)	高さ33m 以 下は3m 以 上、 33m 超は 5m 以上	幅2m以上 の歩道上 空地を歩 道と一体的 に整備	緑の保全と 創出に関 する条例で 定めた緑 化率 + 2/10	—	景観への配慮、駐 車場台数、電波障 害・ビル風等への影 響、落下物による危 険防止、 誘導用途への供す る部分の導入
			2,500 m ² 以上	12m 以上 (8m 以上)					
	一般住 宅地等	2,500 m ²	20m 以上 (8m 以上)	高さ15m 以 下は3m 以 上、 15m 超は 5m 以上					
		5,000 m ²	12m 以上 (8m 以上)						
新宿区		1.5 倍	1,000～3,000 m ²	商業系 8m 以上 住居系 6m 以上	商業系 2m 以上 住居系 4m 以上	幅2m以上 の歩道上 空地	—	日影制限 あり(詳細は 省略)	—
		2 倍	3,000～5,000 m ²						
		3 倍	5,000 m ² 以上						
横須賀市	15m	1.5 倍	2,000 m ² 以上	6m 以上	—	空地率と有 効公開空 地率を規 定(詳細は 省略)	建築面積 の20%以上 の緑を建築 物に設置	—	—
	20m			8m 以上					
	31m		市長が認 める範囲	500 m ²					
狛江市	20m	約25m	5,000 m ² 以上	—	敷地境界 からの距離 に応じた高 さ(詳細は 省略)	—	—	—	—
	25m	37.5m							
	30m								
箕面市	12m	16m	2,000 m ² (住居)	6m	隣地境界 線からセッ トバック (詳細は省 略)	空地率が (1.2- 建 蔽 率)以上、 2m 以上の 歩道上空 地	敷地面積 の20%以上	敷地北側 に配慮して 敷地境界 線が敷地 の内側にあ るものとみ なす。	景観への配慮(都 市景観基本計画に 基づく等)、住宅整 備基準(住戸専用 床面積 75 m ² 以上 /戸)
			1,000 m ² (商業)	6m					
	16m	22m	2,000 m ² (住居)	6m					
			1,000 m ² (商業)	8m					
	22m	31m	2,000 m ² (住居)	6m					
			1,000 m ² (商業)	8m					
31m	—	1,000 m ² (商業)	8m						

※接道要件は、上記幅員の道路に、敷地周辺の1/6以上接すること(カッコ内は1/2以上接する)

4-5. その他の都市計画施策・景観施策との連携

高度地区は建築物の高さに限定した制度であることから、高度地区の指定にあわせて都市計画手法や景観条例と連動させて、高さ以外の要素についての規制・誘導を図る自治体も少なくない。

①特別用途地区・景観条例との連携(丸亀市)

丸亀市では、丸亀城周辺の景観保全を目的として高度地区を指定しているが、それに併せて特別用途地区の建築条例を制定するとともに、都市景観条例を改正した。

丸亀城の北側には官公庁施設が多く立地しており、都市計画法に基づく特別用途地区(事務所地区)に指定されていたが、具体的な制限内容を定める建築条例がなかったため、事実上機能していなかった。そこで、2002(平成14)年の高度地区指定に併せて、特別用途地区の建築条例を制定し、マンションを含む住宅やホテル等の用途の立地を制限することにした。これは、建築紛争の原因となるのはほとんどマンションであるため、マンションを制限すれば建築紛争の発生を抑えることができるとの

思惑があったようである。

さらに、都市景観条例を改正し、大規模建築物の新築等にあたっては、建築確認申請前に事前協議を義務付ける規定を設けた。これは、できるだけ早い段階で、大規模建築物の計画を把握し、事前に協議を重ねることで、適切に景観を誘導することを意図したものである。

②景観条例・屋外広告物条例との連携(高知市)

高知市では、高知城周辺の景観を保全・形成を図るために、城周辺の官庁地区、公園文教地区を対象として、28mの高度地区を指定している。これに加えて、高知市都市美条例に基づく「高知城周辺都市美形成モデル地区」と高知市屋外広告物条例に基づく「広告景観形成地区」に指定している。建築物・工作物のデザインや色彩とともに、広告物の大きさや色彩等に関する詳細な景観形成基準を設けている。

③景観条例の強制力担保手段としての高度地区(金沢市)

金沢市では、従来「金沢市における伝統環境の保存及

び美しい景観の形成に関する条例」に基づいて高さ制限を行っていた。しかし、自主条例に基づく規制では法的な拘束力が弱いことから、規制力を担保するために、高度地区に指定した。また、特例許可による高さ制限の緩和の許可基準として、景観条例の基準に沿うことや都市景観審議会への意見聴取が規定されており、高度地区と景観条例を連動させる仕組みを設けている。

5. まとめ

5-1. まとめ

- 70年代以降、日照・通風の確保を目的として主に北側斜線制限による高度地区の指定が多かった。90年代半ばからは絶対高さ制限による高度地区が増えてきており、これらは眺望景観や歴史的街並み保全を目的した「歴史的・自然的景観保全型」と、一般住宅地・市街地における圧迫感の軽減や街並み形成等を目的とした「市街地環境保全型」に大別される。

この高度地区の目的と規制内容の変遷は、住環境や生活環境の質を表す指標が、「日照」から「景観・風景」へと比重が移ってきたことを示している¹⁵。

歴史的・自然的景観保全型は、指定面積が比較的小さい局所的に指定するものが大部分である。一方、市街地環境保全型は広域的に指定するものが多く、用途地域全域(既に高さ制限がかかっているものは除く)に高度地区を指定しているものも少なくない。

- 高さ制限値の設定根拠を見ると、歴史的・自然的景観保全型は、ランドマークの高さや眺望が確保できる高さといったように、参照すべき明確な根拠がある。一方、市街地環境保全型は、「守るべき高さ」がそもそも明確ではないために、指定容積率が消化できる高さや既存不適格建築物が発生しない高さ等が主要な設定根拠となっている。

全体的に見て、高さ制限値は指定容積率が消化可能

¹⁵ 入沢(1974)は「日照条件がある程度満足されれば、採光、通風、防災などの条件も一般に良好となり、建築物の周囲に開放的な公共空間がとれることなどもあって、わが国では日照はいわば住環境を表す総合的指標のような意味をもっている」(p 91)と述べている。一方で、中井(2003)は「地域の生活環境を示す「地」の風景とは、地域の生活環境の「総合」指標である」(p 79)と述べており、また窪田(2004)は「生活環境の景観は、周辺住民が長らく継承してきた生活作法の不文律が顕現したものであり、そのことを含めた総合的な指標なのである。」とする。時代を経て、環境の質を表す総合指標が「日照」から「景観・風景」へと移ってきていることがわかる。

な高さとなっているが、「守るべき高さ」が明確な歴史的・自然的景観保全型の中には、指定容積率に比べて厳しい高さ制限を行っているものが多い。一方、市街地環境保全型は、指定容積率から見て緩やかな高さ制限値であり、過度に突出した建築物の立地を防止するといった消極的な必要最小限規制の意味合いが強いに思われる。

- 絶対高さによる高度地区を導入する際に、既存不適格建築物の建替えや市街地環境の維持・形成に寄与する大規模建築物に対して、高さ制限を緩和・除外する特例許可を設けている自治体が少なくない。緩和にあたる条件として、高さ、敷地規模、接道要件、外壁後退、空地、緑化、日影等の具体的な項目を設定し、客観的な数値基準をあらかじめ明示している自治体もある。ただ、緑地率や空地率といった敷地単位の条件が多く、景観への配慮のように周辺環境との調和を求める条件を設けている例はまだ少ない。

5-2. 今後の絶対高さ制限について

以上のように、街並み景観の形成を目的とした絶対高さ制限が増えてはいるものの、実際の高さ制限値は、現状の市街地の高さと比べて比較的緩やかに設定されている場合が多い。そもそも指定容積率は過大であり、全てを使い切っている地域はほとんどないのが現状である。それにも関わらず、高さ制限値が指定容積率を十分に使い切れるように設定されているのだから、高さ制限値が現実の市街地の高さより過大になってしまうのも当然である¹⁶。過度に突出した建築物を予防することはできるかもしれないが、積極的な街並み形成の実現には不十分であろう。

そこで、実効的な街並み誘導を図る方法として、以下の2点を示す。

①高さ制限の強化と特例許可要件の充実

一つ目は、街並みとして誘導したい高さを設定し、より厳しい高さ制限値に下げる方法である¹⁷。用途地域との整合を図るために、指定容積率も併せて下げる必要が

¹⁶ 大澤(2005)は、絶対高さ制限の高度地区を指定する10都市について地区内の容積充足率を調べており、概ね20%から30%程度と低水準にとどまっていることを指摘している。

¹⁷ 多くの地区では高度地区による高さ制限値が、現状の市街地の高さより過大であるために、新たな建築紛争が発生する可能性がある。そこで、高度地区指定後、地区計画を用いてより厳しい絶対高さ制限を検討している自治体がある(佐賀市、新宿区神楽坂等)。佐賀市の詳細は大澤(2005a)参照。

出てくるだろう。しかし、全ての大規模開発を認めないというわけではなく、景観や市街地環境に配慮したものについては高さ制限を緩和すればよい。

これは既存の高度地区の特例許可制度と形としては同じではあるが、大きく次の二つの点で異なる。

まずは、街並み形成に関する許可条件を充実させることである。街並み景観の保全・形成の観点からは、スカイラインが揃うことが重要である。高さ制限値を超えた部分については、街路側からセットバックさせ、かつ緩和できる高さ上限を設けることが有効と思われる。そうした基準を設けるためにも、あらかじめ将来の景観像・市街地像を描き、景観計画や都市マスタープラン等の上位計画において明示しておく必要があるだろう。

また、ベースとなる高さ制限値を大幅に下げること、特例許可による高さ制限の緩和を受けようとする建物の数も増えることから、その分、街並み形成や空地、緑化等の基準に適合した建物が増加することで、結果的に一層良好な市街地環境が形成されると思われる。

②容積率のインセンティブによる高さの誘導

二つ目は、高度地区による高さ制限は必要最小限にとどめて、容積率のインセンティブにより望ましい高さに誘導する方法である。

例えば、図5-1に示すように、ベースの指定容積率を200%と仮定し、誘導したい高さを15mから20mの間とする。15mから20mの高さの建物をつくる場合には、容積率の割り増しを認めて250%とし、20mを超える場合には指定容積率200%までとすることでインセンティブを与えて、望ましい高さに誘導するわけである。また、最低限守るべき高さとして25mの絶対高さの高度地区を設けて、突出した建物を予防する。

スカイラインを揃えるには、建物の頭を抑えるだけで

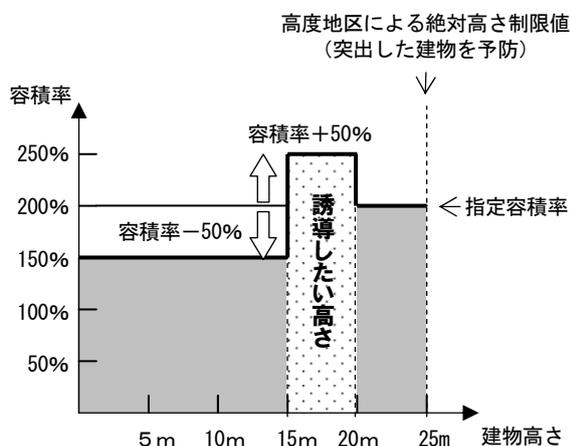


図5-1 容積率緩和による高さの誘導(概念図)

はなく底上げも重要であり、高さの最高限度に併せて最低限度の規制が必要となる場合もある。そこで、誘導したい高さより低い15m未満の建物をつくる場合には容積率を200%から150%に下げること負のインセンティブを与え、実質的な最低限度の高さ規制の機能も果たすることができるであろう。

景観形成に対する容積割り増しという考え方の現実性が問題になるが、街並みを整えることは、空地や緑の確保と同様に、市街地環境の整備や改善に資すると思われることから十分に合理的な考え方であると考える。

「参考文献」

- 入沢恒(1974)「日照基準と建築規制」『ジュリスト増刊 特集日照権』有斐閣
- 大河原春雄(1974)「用途地域制・高度地区制と日照保護」『ジュリスト増刊 特集日照権』有斐閣
- 大澤昭彦(2005)「絶対高さ制限の正当性に関する研究」『都市計画学会学術研究論文集 NO.40-3』日本都市計画学会
- 大澤昭彦(2005a)「問われる「高さ規制」マンション建設で」『季刊まちづくり第8号』学芸出版社
- 小田原市建築物の高さ等のあり方検討会(2005)『小田原市における建築物の高さ等のあり方について報告書』
- 北沢猛(2005)「空間計画とその制度設計の構想」矢作弘・小泉秀樹編著『成長主義を超えて一大都市はいま』日本経済評論社
- 窪田亜矢(2004)「環境の質を顕現する景観に対する取り組み」『環境と公害 Vol.33No.3』岩波書店
- 国土交通省(2005)『都市計画運用指針(平成17年8月)』
- 東京都(2002)『用途地域等に関する指定方針及び指定基準』
- 東京都(2006)『東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針』
- 中井検裕(2003)「風景計画の意義」西村幸夫+町並み研究会編著『日本の風景計画 都市の景観コントロール到達点と将来展望』学芸出版社
- 日笠端・日端康雄・渡辺輝明(1978)『住宅市街地の計画的制御の方策に関する研究1』第一住宅建設協会
- 藤井さやか・大塚真・小泉秀樹・大方潤一郎(2005)「詳細な地区基準の策定に向けた絶対高さ型高度地区の活用可能性：平成16年度用途地域見直しに伴う東京都下自治体の地区指定状況から」『都市計画学会学術研究論文集 NO.40-3』日本都市計画学会
- 堀内享一(1978)『都市計画と用途地域 -東京におけるその沿革と展望-』西田書店
- 柳沢厚・山島哲夫編著(2005)『まちづくりのための建築基準法 集団規定の運用と解釈』学芸出版社

資料1 最高限度高度地区指定都市(高度地区面積は2006(平成18)年9月30日、用途地域面積は2005(平成17)年3月31日現在)

都道府県名	都市名	高度地区面積(ha)	用途地域面積(ha)	高度地区面積比率 高度地区 /用途地域	種類	目的	
	高度地区指定都市全体	348239.1	612,239.6	56.9%			
北海道	札幌市	23,834.0	24,930.0	95.6%	絶対高+斜線	市街地	
	北広島市	730.0	1,647.0	44.3%	斜線	市街地	
	石狩市	719.0	2,794.0	25.7%	斜線	市街地	
	函館市	43.0	4,704.0	0.9%	絶対高	景観	
	当別町	54.0	542.1	10.0%	斜線	市街地	
青森県	八戸市	4.5	5,829.0	0.1%	絶対高	市街地	
宮城県	仙台市	15,394.9	18,000.6	85.5%	斜線	市街地	
山形県	鶴岡市	1,456.0	2,003.0	72.7%	絶対高	景観・市街地	
茨城県	取手市	417.0	1,809.0	23.1%	斜線	市街地	
埼玉県	和光市	523.1	705.9	74.1%	絶対高	市街地	
千葉県	野田市	945.0	2,398.8	39.4%	斜線	市街地	
	流山市	796.0	2,151.2	37.0%	斜線	市街地	
	柏市	1,723.0	5,410.3	31.8%	斜線	市街地	
	我孫子市	530.0	1,598.7	33.2%	斜線	市街地	
	松戸市	1,960.0	4,444.0	44.1%	斜線	市街地	
	市川市	1,819.0	4,008.0	45.4%	斜線	市街地	
	船橋市	2,401.0	5,508.8	43.6%	斜線	市街地	
	八千代市	760.0	2,238.7	33.9%	斜線	市街地	
	浦安市	760.0	1,697.0	44.8%	斜線	市街地	
	習志野市	908.0	1,818.0	49.9%	斜線	市街地	
	印西市	837.0	1,499.6	55.8%	斜線	市街地	
	印旛村	112.0	270.0	41.5%	斜線	市街地	
	白井市	315.0	848.0	37.1%	斜線	市街地	
	本埜村	98.0	138.0	71.0%	斜線	市街地	
	成田市	896.0	2,054.0	43.6%	斜線	市街地	
	佐倉市	671.0	2,409.0	27.9%	斜線	市街地	
	酒々井町	114.0	367.1	31.1%	斜線	市街地	
	千葉市	5,957.0	12,868.0	46.3%	斜線	市街地	
	四街道市	444.0	1,245.0	35.7%	斜線	市街地	
	市原市	1,311.0	6,371.0	20.6%	斜線	市街地	
	木更津市	1,179.0	3,493.0	33.8%	斜線	市街地	
	君津市	704.0	2,195.0	32.1%	斜線	市街地	
	富津市	336.0	1,237.0	27.2%	斜線	市街地	
	鎌ヶ谷市	390.0	1,073.0	36.3%	斜線	市街地	
	袖ヶ浦市	315.0	2,112.0	14.9%	斜線	市街地	
	東京都	港区	725.3	1,993.9	36.4%	斜線	市街地
		新宿区	1,548.4	1,823.0	84.9%	絶対高+斜線	市街地
文京区		835.0	1,131.0	73.8%	絶対高+斜線	景観・市街地	
台東区		222.1	975.3	22.8%	斜線	市街地	
墨田区		789.3	1,241.3	63.6%	絶対高+斜線	景観・市街地	
江東区		1,546.0	3,624.9	42.6%	斜線	市街地	
品川区		1,048.7	2,243.2	46.8%	斜線	市街地	
目黒区		1,381.1	1,470.0	94.0%	絶対高+斜線	市街地	
大田区		3,190.7	5,529.0	57.7%	斜線	市街地	
世田谷区		5,575.9	5,679.7	98.2%	絶対高+斜線	市街地	
渋谷区		1,071.6	1,511.2	70.9%	斜線	市街地	
中野区		1,459.8	1,559.0	93.6%	斜線	市街地	
杉並区		3,337.4	3,402.0	98.1%	斜線	市街地	
豊島区		930.2	1,301.0	71.5%	斜線	市街地	
北区		1,393.1	1,822.1	76.5%	斜線	市街地	
荒川区		583.5	970.1	60.1%	斜線	市街地	
板橋区		2,660.2	3,038.8	87.5%	斜線	市街地	
練馬区		4,717.6	4,816.0	98.0%	絶対高+斜線	市街地	
足立区		4,401.2	4,810.0	91.5%	斜線	市街地	
葛飾区		2,729.2	3,025.0	90.2%	絶対高+斜線	市街地	

「種類」のうち、「絶対高」は絶対高さ型(斜線併用含む)。「絶対高+斜線」は絶対高さのエリアと斜線のエリアが共に存在するもの
「目的」のうち、「市街地」は市街地環境保全型、「景観」は歴史的・自然的景観保全型。「景観・市街地」は、景観保全型のエリアと市街地環境保全型のエリアが共に存在するもの

都道府県名	都市名	高度地区 面積(ha)	用途地域 面積(ha)	高度地区面積比率 高度地区 ／用途地域	種 類	目 的
東京都	江戸川区	3,485.7	4,174.6	83.5%	絶対高+斜線	市街地
	八王子市	9,443.4	9,758.9	96.8%	斜線	市街地
	立川市	1,831.3	1,997.9	91.7%	斜線	市街地
	武蔵村山市	1,235.5	1,437.7	85.9%	斜線	市街地
	東大和市	1,282.1	1,354.0	94.7%	斜線	市街地
	武蔵野市	1,015.7	1,073.0	94.7%	斜線	市街地
	三鷹市	1,634.8	1,650.0	99.1%	絶対高+斜線	市街地
	府中市	2,540.5	2,725.2	93.2%	斜線	市街地
	調布市	2,002.9	2,048.0	97.8%	絶対高+斜線	市街地
	狛江市	580.6	582.0	99.8%	絶対高+斜線	市街地
	青梅市	2,012.1	2,202.3	91.4%	絶対高+斜線	景観・市街地
	昭島市	1,337.3	1,379.0	97.0%	斜線	市街地
	町田市	5,562.0	5,659.6	98.3%	絶対高+斜線	市街地
	小金井市	1,115.2	1,133.0	98.4%	斜線	市街地
	日野市	2,219.8	2,391.0	92.8%	斜線	市街地
	小平市	1,995.9	2,046.0	97.6%	絶対高+斜線	市街地
	国分寺市	1,116.3	1,148.0	97.2%	斜線	市街地
	東村山市	1,691.3	1,717.0	98.5%	斜線	市街地
	清瀬市	1,002.3	1,019.0	98.4%	絶対高+斜線	景観・市街地
	東久留米市	1,281.2	1,292.0	99.2%	斜線	市街地
	国立市	765.5	792.0	96.7%	斜線	市街地
	福生市	629.6	663.3	94.9%	斜線	市街地
	羽村市	640.9	814.0	78.7%	斜線	市街地
	瑞穂町	893.8	1,150.4	77.7%	斜線	市街地
	多摩市	1,928.6	2,019.0	95.5%	斜線	市街地
	稲城市	1,723.4	1,746.7	98.7%	斜線	市街地
	あきる野市	1,143.5	1,149.8	99.5%	斜線	市街地
	日の出町	330.3	300.5	109.9%	斜線	市街地
	大島町	98.9	102.7	96.3%	斜線	市街地
	西東京市	1,555.5	1,585.0	98.1%	斜線	市街地
神奈川県	横浜市	31,163.0	32,996.0	94.4%	絶対高	市街地
	川崎市	9,284.0	12,697.0	73.1%	絶対高	市街地
	横須賀市	4,003.0	6,619.0	60.5%	絶対高	市街地
	平塚市	154.0	3,084.1	5.0%	絶対高	市街地
	小田原市	2,562.0	2,797.0	91.6%	絶対高	景観・市街地
	茅ヶ崎市	862.0	2,213.0	39.0%	絶対高	市街地
	葉山町	217.0	513.4	42.3%	絶対高	市街地
	大磯町	373.0	548.0	68.1%	絶対高	市街地
長野県	藤野町	137.0	215.0	63.7%	絶対高	市街地
	松本市	41.3	3,763.7	1.1%	絶対高	景観・市街地
	諏訪市	109.0	1,412.0	7.7%	絶対高	景観
新潟県	軽井沢町	1,217.0	6,288.0	19.4%	絶対高	市街地
	長岡市	2,362.0	3,947.0	59.8%	斜線	市街地
	石川県	3,872.0	8,493.4	45.6%	絶対高	景観・市街地
岐阜県	岐阜市	13.2	7,645.9	0.2%	絶対高	景観
静岡県	御殿場市	5.6	1,106.4	0.5%	絶対高	市街地
	沼津市	0.4	3,158.0	0.0%	斜線	市街地
	静岡市	71.0	9,947.5	0.7%	斜線	市街地
	藤枝市	536.0	1,846.1	29.0%	斜線	市街地
	岡部町	13.1	187.9	7.0%	絶対高+斜線	市街地
	浜松市	1,408.0	7,596.0	18.5%	斜線	市街地
	雄踏町	159.0	195.1	81.5%	斜線	市街地
	掛川市	50.7	1,931.5	2.6%	絶対高	市街地
愛知県	名古屋市	8,874.0	30,104.0	29.5%	絶対高	市街地
	日進市	9.3	1,093.0	0.9%	絶対高	市街地
	新川町	57.0	369.5	15.4%	絶対高	市街地
	春日町	20.0	158.0	12.7%	絶対高	市街地
	豊山町	115.0	349.0	33.0%	絶対高	市街地
	東郷町	131.0	516.4	25.4%	絶対高	市街地

「目的」の、「市街地」は市街地環境保全型、「景観」は歴史的・自然的景観保全型。「景観・市街地」は、景観保全型のエリアと市街地環境保全型のエリアが共に存在するもの

都道府県名	都市名	高度地区 面積(ha)	用途地域 面積(ha)	高度地区面積比率 高度地区 ／用途地域	種 類	目 的	
	尾張旭市	705.0	1,178.4	59.8%	絶対高	市街地	
	東海市	17.0	2,969.0	0.6%	絶対高	市街地	
	知多市	90.0	1,978.6	4.5%	絶対高	市街地	
	豊田市	92.0	4,919.0	1.9%	絶対高	市街地	
	西尾市	208.0	1,918.0	10.8%	絶対高	市街地	
三重県	伊勢市	28.3	1,726.5	1.6%	絶対高	景観	
	名張市	39.1	867.0	4.5%	絶対高	市街地	
滋賀県	大津市	4,445.0	5,639.2	78.8%	絶対高	景観・市街地	
	栗東市	378.5	1,436.9	26.3%	絶対高	市街地	
京都府	京都市	13,884.0	15,000.0	92.6%	絶対高	景観・市街地	
	向日市	257.0	521.0	49.3%	絶対高	市街地	
	長岡京市	521.0	957.9	54.4%	絶対高	市街地	
	八幡市	929.2	1,031.7	90.1%	絶対高	市街地	
	大山崎町	211.0	318.0	66.4%	絶対高	市街地	
	久御山町	399.4	399.4	100.0%	絶対高	市街地	
	宇治市	2,074.4	2,224.1	93.3%	絶対高	景観・市街地	
	城陽市	764.0	766.0	99.7%	絶対高	市街地	
	井手町	222.0	222.0	100.0%	絶対高	市街地	
	京田辺市	904.8	1,063.0	85.1%	絶対高	市街地	
	山城町	208.2	208.2	100.0%	絶対高	市街地	
	木津町	1,345.0	1,357.9	99.1%	絶対高	市街地	
	加茂町	192.0	192.0	100.0%	絶対高	市街地	
	精華町	672.0	701.0	95.9%	絶対高	市街地	
	宮津市	110.0	492.3	22.3%	絶対高	景観	
	大阪府	柏原市	651.0	918.4	70.9%	斜線	市街地
		交野市	844.0	929.8	90.8%	斜線	市街地
寝屋川市		876.0	2,076.0	42.2%	斜線	市街地	
八尾市		867.0	2,710.0	32.0%	斜線	市街地	
枚方市		3,340.0	4,120.0	81.1%	斜線	市街地	
河内長野市		1,015.0	1,638.0	62.0%	斜線	市街地	
河南町		209.0	232.8	89.8%	斜線	市街地	
岸和田市		2,035.0	2,749.1	74.0%	斜線	市街地	
高石市		428.0	1,094.0	39.1%	斜線	市街地	
阪南市		1,059.0	1,189.3	89.0%	斜線	市街地	
堺市		4,881.0	10,853.0	45.0%	斜線	市街地	
松原市		947.0	1,252.0	75.6%	斜線	市街地	
茨木市		1,818.0	3,289.0	55.3%	斜線	市街地	
高槻市		2,245.0	3,329.3	67.4%	斜線	市街地	
吹田市		2,237.0	3,427.0	65.3%	斜線	市街地	
摂津市		326.0	1,259.5	25.9%	斜線	市街地	
池田市		727.0	1,062.0	68.5%	斜線	市街地	
島本町		239.0	308.0	77.6%	斜線	市街地	
能勢町		84.0	103.2	81.4%	斜線	市街地	
豊中市		2,106.0	3,489.6	60.4%	斜線	市街地	
豊能町		311.0	315.5	98.6%	斜線	市街地	
箕面市		1,985.0	1,985.1	100.0%	絶対高＋斜線	市街地	
兵庫県		神戸市	14,645.0	20,234.3	72.4%	絶対高＋斜線	市街地
	尼崎市	2,570.0	4,621.0	55.6%	絶対高＋斜線	市街地	
	西宮市	4,145.0	5,238.0	79.1%	絶対高＋斜線	市街地	
	芦屋市	773.0	969.0	79.8%	絶対高＋斜線	市街地	
	伊丹市	1,623.0	2,397.0	67.7%	斜線	市街地	
	宝塚市	2,321.0	2,628.0	88.3%	絶対高＋斜線	市街地	
	川西市	247.0	2,300.0	10.7%	斜線	市街地	
	三田市	1,351.0	1,852.3	72.9%	斜線	市街地	
	明石市	2,858.0	3,883.0	73.6%	絶対高＋斜線	市街地	
	加古川市	2,621.0	4,016.0	65.3%	絶対高＋斜線	市街地	
	高砂市	1,137.0	2,152.9	52.8%	絶対高＋斜線	市街地	
	播磨町	433.0	836.3	51.8%	絶対高＋斜線	市街地	
	姫路市	1,422.0	10,876.0	13.1%	絶対高	市街地	

「目的」の、「市街地」は市街地環境保全型、「景観」は歴史的・自然的景観保全型。「景観・市街地」は、景観保全型のエリアと市街地環境保全型のエリアが共に存在するもの

都道府県名	都市名	高度地区 面積(ha)	用途地域 面積(ha)	高度地区面積比率 高度地区 ／用途地域	種 類	目 的
	新宮町	52.0	124.4	41.8%	絶対高+斜線	市街地
	御津町	21.0	103.0	20.4%	絶対高	市街地
奈良県	奈良市	2,467.8	4,801.5	51.4%	絶対高	市街地
	大和高田市	782.2	782.2	100.0%	絶対高	市街地
	大和郡山市	1,005.8	1,116.6	90.1%	絶対高	市街地
	橿原市	1,480.8	1,725.7	85.8%	絶対高	景観・市街地
	桜井市	938.5	1,010.7	92.9%	絶対高	市街地
	御所市	428.4	428.4	100.0%	絶対高	市街地
	生駒市	872.6	2,117.5	41.2%	絶対高	市街地
	香芝市	1,109.3	1,242.8	89.3%	絶対高	市街地
	平群町	105.6	354.2	29.8%	絶対高	市街地
	三郷町	199.4	367.8	54.2%	絶対高	市街地
	斑鳩町	321.4	415.6	77.3%	絶対高	市街地
	田原本町	335.6	377.7	88.9%	絶対高	市街地
	菟田野町	97.0	97.0	100.0%	絶対高	市街地
	榛原町	240.4	349.2	68.8%	絶対高	市街地
	高取町	102.4	118.8	86.2%	絶対高	市街地
	上牧町	281.8	383.9	73.4%	絶対高	市街地
	王寺町	201.7	447.1	45.1%	絶対高	市街地
	広陵町	452.2	452.2	100.0%	絶対高	市街地
河合町	219.6	341.9	64.2%	絶対高	市街地	
葛城市	473.1	476.8	99.2%	絶対高	市街地	
和歌山県	白浜町	101.0	1,651.0	6.1%	絶対高	景観
香川県	丸亀市	27.0	1,594.5	1.7%	絶対高	景観
高知県	高知市	40.0	5,029.0	0.8%	絶対高	景観
福岡県	福岡市	7,394.0	15,651.0	47.2%	絶対高	市街地
	大野城市	462.6	1,370.0	33.8%	絶対高	市街地
	春日市	1,018.0	1,321.5	77.0%	絶対高	市街地
	志免町	482.0	709.7	67.9%	絶対高	市街地
	粕屋町	246.0	672.8	36.6%	絶対高	市街地
	太宰府市	487.0	1,160.0	42.0%	絶対高	景観・市街地
佐賀県	佐賀市	92.0	2,467.0	3.7%	絶対高	景観
	唐津市	26.0	1,572.8	1.7%	絶対高	景観
大分県	日田市	66.7	1,244.0	5.4%	絶対高	市街地
鹿児島県	鹿児島市	17.0	8,453.0	0.2%	絶対高	景観

「目的」の、「市街地」は市街地環境保全型、「景観」は歴史的・自然的景観保全型。「景観・市街地」は、景観保全型のエリアと市街地環境保全型のエリアが共に存在するもの

資料：絶対高さ型高度地区の一覧(2002年～2006年9月に導入したもの)

都道府県名	都市名	絶対高さ制限導入年	目的	絶対高さ	北側斜線	指定容積率	住居系用途	商業系用途	工業系用途	備考	
北海道	札幌市	2006	市街地	24m	斜線あり	200%	○				
				27m	斜線あり	200%	○	○	○		
				33m	斜線あり	200%	○	○	○		
				24m	—	200%	○				
				27m	—	200%	○	○	○		
				33m	—	200%	○	○	○		
						300%	○	○	○		
				45m	—	200%	○	○	○		
						300%	○	○	○		
						400%		○			
山形県	鶴岡市	2004	景観・市街地	15m	—	200%	○		○	歴史文化ゾーン含む	
						300%		○		歴史文化ゾーン	
						400%		○		歴史文化ゾーン	
				20m	—	200%	○		○		
						300%		○			
						400%		○			
35m	—	400%		○		駅前ゾーン					
埼玉県	和光市	2006	市街地	25m	—	200%	○	○	○		
				35m	—	200%			○		
						300%		○			
						400%		○			
東京都	文京区	2004	景観・市街地	35m	—	400%		○			
						600%		○			
	新宿区	2006	市街地	20m	斜線あり	150%	○				
						200%	○		○		
						300%	○	○	○		
						400%	○	○			
				20m	—	300%	○				
						400%	○				
				30m	斜線あり	300%	○	○	○		
						400%	○	○	○		
				30m	—	300%	○	○			
						400%	○	○	○		
				40m	斜線あり	400%	○	○	○		
								500%		○	
								600%		○	
								700%		○	
	60m	—	700%		○						
					700%		○				
					700%		○				
	葛飾区	2004	景観	10m	斜線あり	200%	○				
					—	400%		○			
					16m	—	400%		○		
	練馬区	2004	市街地	17m	斜線あり	300%	○				
							300%		○	○	
	墨田区	2004	景観・市街地	22m	—	300%			○	○	
					斜線あり	300%		○			
—					400%		○				
28m					—	400%		○			
35m					—	500%		○			
江戸川区	2004	市街地	16m	斜線あり	100%	○					
					150%	○					
					200%	○	○				
目黒区	2004	市街地	20m	斜線あり	300%	○					
					200%	○					
			30m	斜線あり	150%	○					
					200%	○					
					200%	○					
45m	斜線あり	200%	○								
		300%	○								
		400%	○								

「目的」の、「市街地」は市街地環境保全型、「景観」は歴史的・自然的景観保全型。「景観・市街地」は、景観保全型のエリアと市街地環境保全型のエリアが共に存在するもの

都道府県名	都市名	絶対高さ制限導入年	目的	絶対高さ	北側斜線	指定容積率	住居系用途	商業系用途	工業系用途	備考		
	世田谷区	2004	市街地	30m	斜線あり	100%	○					
						150%	○					
						200%	○					
				45m	斜線あり	150%	○					
						200%	○		○			
						300%	○					
	三鷹市	2004	市街地	25m	斜線あり	100%	○					
						150%	○					
						200%	○	○	○			
				35m	—	200%			○			
						斜線あり	300%	○	○			
						斜線あり	300%	○				
	小平市	2005	市街地	25m	斜線あり	100%	○					
						150%	○					
						200%	○	○	○			
	狛江市	2006	市街地	20m	斜線あり	200%	○	○	○			
				30m	斜線あり	200%		○				
	調布市	2006	市街地	15m	斜線あり	100%	○					
						150%	○					
						200%	○		○			
	青梅市	2004	景観	10m	斜線あり	150%	○		○			
						12m	斜線あり	150%	○		○	
						200%	○		○			
	町田市	2004	市街地	31m	斜線あり	100%	○					
						150%	○					
						200%	○		○			
	清瀬市	2004	市街地	12m	—	200%	○					
200%						○						
200%						○		○				
神奈川県	小田原市	2005	景観・市街地	12m	斜線あり	150%	○					
				15m	—	200%	○	○	○			
				20m	—	300%		○				
				31m	—	400%		○				
				500%		○						
				600%		○						
	茅ヶ崎市	2004追加	市街地	15m	—	200%	○			2004年にエリア拡大(JR東海道線以北)		
						200%	○					
	横須賀市	2004	市街地	15m	—	100%	○					
						200%	○					
						20m	—	200%			○	
						31m	—	200%			○	
								300%		○		
								400%		○		
	500%		○									
葉山町	2003	市街地	12m	—	200%	○						
			15m	—	200%		○					
大磯町	2004	市街地	13m	—	200%	○						
			15m	—	200%	○	○	○				
長野県	諏訪市	2005	景観	15m	—	200%	○		○	2005～2006年にかけて拡大		
岐阜県	岐阜市	2003	景観	15m	—	200%	○			町家の歴史的街並みの玉井町筋を2006年9月追加		
				34m	—	300%	○					
滋賀県	大津市	2004追加	景観	15m	—	300%		○		石山寺周辺を追加容積率400%から300%に変更		
						300%		○				
石川県	金沢市	2005	景観・市街地	8m	—	200%	○			景観条例区域		
				10m	—	200%	○			景観条例区域		
				400%		○			景観条例区域			

「目的」の、「市街地」は市街地環境保全型、「景観」は歴史的・自然的景観保全型。「景観・市街地」は、景観保全型のエリアと市街地環境保全型のエリアが共に存在するもの

都道府県名	都市名	絶対高さ制限導入年	目的	絶対高さ	北側斜線	指定容積率	住居系用途	商業系用途	工業系用途	備考
				12m	—	200%	○	○		景観条例区域
						300%		○		景観条例区域
				15m	—	200%	○	○	○	景観条例区域含む
						300%		○		景観条例区域
						400%		○		景観条例区域
				18m	—	200%	○	○	○	景観条例区域含む
						300%		○		景観条例区域
						400%		○		景観条例区域
				20m	—	200%	○	○	○	景観条例区域含む
						300%		○		景観条例区域
						400%		○		景観条例区域
				31m	—	200%	○	○	○	景観条例区域
						300%		○		景観条例区域
						400%		○		景観条例区域
		500%		○		景観条例区域				
		600%		○		景観条例区域				
		400%		○		景観条例区域				
		600%		○		景観条例区域				
京都府	宇治市	2006 変更・追加	景観	15m	斜線あり	200%	○	○		平等院周辺
						300%		○		平等院周辺
		400%		○		○	平等院周辺			
奈良県	橿原市	2003	景観・市街地	10m	—	200%	○			
				15m	斜線あり	200%	○		○	
					—	200%		○	○	
				20m	勾配屋根緩和	200%	○			勾配屋根緩和型
					—	200%		○	○	
						400%		○		
大阪府	箕面市	2003	市街地	12m	斜線あり	200%	○			
						300%		○		
				16m	斜線あり	200%	○			
					—	200%		○		
						300%		○		
				22m	斜線あり	200%	○			
					—	300%		○		
						400%		○		
		600%		○						
31m	—	400%		○						
		600%		○						
兵庫県	尼崎市	2005	市街地	18m	斜線あり	200%	○		一部、敷地 1000 m ² 以上なら 24m まで可	
香川県	丸亀市	2002	景観	15m	—	200%	○			
				25m	—	200%	○			
						400%		○		
高知県	高知市	2005	景観	28m	—	200%		○		公園・文教地区 2006年9月追加
						400%		○		官公庁地区
佐賀県	佐賀市	2002	景観	15m	斜線あり	200%	○			
	唐津市	2005	景観	12m	勾配屋根緩和	200%	○			勾配屋根 15m まで
				15m	勾配屋根緩和	200%	○			勾配屋根 18m まで

[おおさわ あきひこ]
[土地総合研究所 研究員]

「目的」の、「市街地」は市街地環境保全型、「景観」は歴史的・自然的景観保全型。「景観・市街地」は、景観保全型のエリアと市街地環境保全型のエリアが共に存在するもの