

建築物の「絶対高さ制限」を定める 都市計画高度地区について

市では、土地の有効高度利用と居住環境の維持との調和を図り、良好なまち並みの景観をつくるため、建築物の高さを一定の範囲に抑える新座都市計画高度地区（絶対高さ制限）を平成19年1月4日に都市計画決定しています。

高度地区の区域内で建築する建築物については、建築基準法に基づき確認審査で高度地区の制限内容に適合することが必要です。

◆高度地区について

高度地区は、都市計画法に基づく地域地区の一つで、用途地域内での市街地環境の維持や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度や最低限度を定める地区です。

◆指定の背景と目的

新座市における住宅市街地は低層建築物を主体に形成されていますが、用途地域が第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域（建築物の高さの最高限度が10mと定められています。）に指定されている地域以外では、建築物の高さの最高限度の制限がなかったため、高層マンションの建設をめぐる、周辺住民と事業者の間でトラブルが多発していました。

さらに、建築基準法の改正により建築物の高さの制限についての緩和が進み、高層建築物の建築が容易になったことから、高層マンションの建設が増加することが予測され、建築物の高さには一定のルールが必要と考えました。

そこで、このような課題を踏まえ、市では土地の有効高度利用と居住環境の維持との調和を図り、良好なまち並みの景観をつくるため、建築物の高さを一定の範囲に抑える高度地区（絶対高さ制限）を導入しています。

◆指定方針

建築物の絶対高さ制限は、現在の低層住宅を主体に形成されている住宅市街地と調和したまちづくりを進めるために、新座市全域を捉えた視点から、最低限守るべき基準として定めるものであり、更に地域の実情を勘案して必要に応じ地区計画でそれより厳しい高さ制限を定めるという2段階の規制を行うことを基本的な考え方としました。

なお、高度地区の決定時点で制限高さを超える建築物は既存不適格となりますが、市長の許可を得て、同一の用途に限り現在の高さを限度として建替えができます。

◆指定内容

指定地域	制限高さ
住居・工業系用途地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域、第2種住居地域、 準住居地域の一部、準工業地域 の一部、工業地域の一部 (約872.5ha、 全用途地域の63.1%)	25m (おおむね 7~8階)
近隣商業地域 (約22.5ha、 全用途地域の1.6%)	31m (おおむね 10~11階)

◆問合せ

まちづくり未来部 都市計画課

048-424-9613 (直通)