

## 「景観計画重点地区」及び「都市計画法高度地区」指定に関するQ&A

- Q 1 景観計画の重点地区に指定されるとどうなるのですか。何か手続きが必要ですか。
- A 1 景観計画の重点地区指定後は、区域内で建築物・工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更の各行為を行おうとする場合には、景観法に基づく手続きとして、景観形成基準（高さ・色彩など）に適合するよう計画していただくとともに、事前に市と協議をしたうえで、行為の30日前までに届出をしていただくこととなります。適合したものについては、市が発行する適合通知書をもって着手が可能となります。したがって、指定されただけでは特に手続きが必要になることはありません。
- Q 2 都市計画法の高度地区に指定されるとどうなるのですか。何か手続きが必要ですか。
- A 2 都市計画法の高度地区指定後は、区域内で建築物の新築、増築、改築又は移転を行おうとする場合には、建築基準法に基づく手続きとして、建築確認申請における審査項目として適用されますので、指定された高さの範囲内において建築行為が可能となります。したがって、指定されただけでは特に手続きが必要になることはありません。
- Q 3 私の所有する建築物の外壁等の色彩が景観形成基準に適合していませんが、景観重点地区に指定されると、直ちに色の塗り直しをしなければいけませんか。
- A 3 そのようなことはありません。将来的に外壁等の塗装や屋根の葺き替えを行う際に、景観形成基準（高さ・色彩など）に適合するよう計画していただくとともに、事前に市と協議をしたうえで、行為の30日前までに届出をしていただくこととなります。
- Q 4 私の所有する建築物の高さが、高度地区の指定高さを超えています。どうなりますか。既に建っている規定外になってしまう建築物の取扱いはどうなりますか。
- A 4 今回の高さ制限の指定によって、既に建っている物件で規定から外れてしまうものを「既存不適格建築物」と呼びます。この「既存不適格建築物」は、違法とは違いますが、指定後も当該建築物の所有を継続することは何ら問題ありません。また、既存不適格建築物については、高さを増加させなければ、建築物を維持するために増築、改築、修繕などを行うこともできます。ただし、既存建築物を取り壊し、新築を行おうとする際には、規定（今回設定しようとする制限値）の範囲内で建築していただくこととなります。
- Q 5 建築物の高さ制限を超える高さで建築確認を受けた建築物は、建築確認のとおり建築することができるのですか。また、工事が進められている高さ制限を超える高さの建築物は、そのまま建築することができるのですか。
- A 5 指定日において、工事中の建築物には、今回定める高さ制限は適用されません。高さ制限を超える高さで建築確認を受けた建築物のうち、指定日に工事中でないものには高さ制限が適用され、建築確認のとおりでも建築することはできなくなります。指定日に工事中の建築物は、建築確認を受けた内容で建築することができます。
- Q 6 建築物の高さ制限の異なる地区にまたがる敷地での制限高さの取扱いはどうなりますか。
- A 6 指定されたそれぞれの高さが適用されます。
- Q 7 屋上部分に設ける階段室、昇降機塔などの取扱いはどうなりますか。
- A 7 屋上部分の階段室、昇降機塔などについても、その規模に関わらず制限高さに含めて算定されます。ただし、Q 8を参照のとおり許可による特例があります。
- Q 8 建築物の高さ制限（高度地区）に関して、適用の除外や許可による特例はありますか。
- A 8 下表のとおりです。

項 目	内 容
適用の除外	<p>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。</p> <p>(1)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。）。</p> <p>(2)既存不適格建築物について、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。</p> <p>(3)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。</p>
許可による特例	<p>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、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。</p> <p>(1)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。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)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（以下「塔屋等」という。）の屋上部分塔屋等の部分を除いた高さが、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1/8以内、かつその部分の高さが3メートル以下とする。</p>