

新潟都市計画高度地区の決定(新潟市決定)

都市計画高度地区を次のように決定する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
高度地区 (西大畑周辺地区)	約 16 ha	建築物の高さ及び建築物の各部分の高さは、次に掲げるものとする。 1. 建築物の高さ 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、20メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さ 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に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	
合 計	約 16 ha		

【適用除外】

この制限の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物又は現に建築中の建築物でこの都市計画で定める建築物の高さの最高限度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。）の増築又は改築において、基準時と同一敷地内で、かつ、増築又は改築部分がこの都市計画で定める建築物の高さの最高限度の範囲内である場合については、この都市計画で定める建築物の高さの最高限度を適用しない。

【制限の緩和】

1. 建築物の高さ

建築物の高さの算定においては、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以内の場合においては、その部分の高さは5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

2. 建築物の各部分の高さ

(1) 建築物の敷地の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（ただし、公園、広場は除く。以下同じ。）がある場合又は敷地の北側に水面、線路敷その他これらに類するものが接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。

(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該敷地の地盤面の高低差から1メートルを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。

【許可による特例】

次の各号の一に該当する建築物で、市長が、周辺環境へ貢献する工夫がありやむを得ないと認めて許可した場合は、この都市計画で定める建築物の高さの最高限度を適用しないことができる。

- (1) 主要用途が共同住宅である区分所有された既存不適格建築物の改築において、基準時と同一敷地内で、基準時の高さを超えず、かつ基準時の延べ面積の1.2倍を超えないもの。
- (2) 公共施設であり、この制限に適合させることが公益上好ましくないもの。

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

都心部に近く利便性に優れる西大畑周辺地区において、現在の住環境やまちなみを守るため、建築物の高さの最高限度を定める高度地区を決定する。