

## 絶対高さ制限を含む最高限高度地区の内容と経緯

- 全国における広域的指定都市を対象として -

### Contents and Process of The Height Control Zone including a Maximum of Height : A study of the regional designated city in Japan

高橋智之\*・岡崎篤行\*\*

Tomoyuki TAKAHASHI\*・Atsuyuki OKAZAKI\*\*

Currently, necessities of building height control are increasing because of the mansion conflicts. I analyzed contents and process of the height control zone including a maximum of height as a study of the regional designated city in Japan. As a result, it is necessary to show a designated reason and designated contents clear and a designated merit. In addition, it is necessary to flexible correspondence to the decision that I called the reflection of a citizen's opinion and after the decision that I called reflection of other systems utilized.

**Keywords:** Height Control Zone, Height Control, Floor Area Ratio, Townscape Preservation, Mansion Conflicts  
 高度地区、高さ制限、容積率、景観保全、マンション紛争

#### 1. 研究の背景と目的

現在、高層マンション等の建設に伴う住民紛争が全国各地で相次いでいる。特に近年は、住居系用途地域に限らず、都心部の商業系用途地域においても、当該紛争がみられるようになってきた。これらは、近年の都心部の地価の下落や低金利、企業用地の放出等による住宅の都心回帰等により、都心部での高層マンション等の建設が活況を呈していることによる。また、コンパクトシティによる都心居住といった都心部への居住の政策的誘導や、建築基準法の改正による住宅用途に係る容積率の規制緩和といった住宅優遇制度も、こうした動きを後押ししている<sup>(1)</sup>。こうした中で、特にマンションの高さ自体が紛争の論点となることが多いことなどから、今後は、建物の絶対高さを規制する法的拘束力を有した制度を、住居系用途地域に限らず都心部の商業系用途地域においても活用することにより、当該紛争を事前に防止する措置が必要といえる。

そこで、本研究では、建物の絶対高さを規制する法的拘束力を有した既存の制度の中で、都市計画法に基づく「高度地区」の、都心部の商業系用途地域も含めた「広域的な指定」に着目し、当該地区の1) 指定都市の全国状況、及び2) 指定の内容、並びに3) 指定の経緯について明らかにし、4) 当該地区の今後の指定に際しての留意点を得ることを目的とする。

高度地区は、用途地域内において建築物の高さの最高限度、又は最低限度を定める地区とされている。制限の種類により「絶対高さ制限のみのももの」「斜線制限のみのももの」「絶対高さ制限と斜線制限を併用したもの」の主な3つに区分される【図-1】。高度地区を扱った研究では、絶対高さ制限の正当性について論じた研究<sup>1)</sup>、暫定的基準としての絶対高さ型高度地区の活用可能性について論じた研究<sup>2)</sup>などがある。本研究は、絶対高さ制限と斜線制限を併用したものも含めた絶対高さ制限のある高度地区

について、全国の指定都市を対象に、特に広域的な指定の観点から、指定都市の全国状況、及び指定の内容、並びに指定の経緯について扱っている点で新規性がある。

#### 2. 研究方法

本研究では、斜線制限の併用も含む絶対高さ制限のある最高限高度地区のうち、第1種及び第2種低層住居専用地域に指定の当該高度地区を除いたものを「絶対高さ制限を含む高度地区」と定義する<sup>(2)</sup>【図-1】。また、第1種及び第2種低層住居専用地域を除く全用途地域に占める、先に定義の高度地区の割合を「指定率」と定義する<sup>(3)</sup>。

先に定義の高度地区指定都市の抽出に際しては、国土交通省都市・地域整備局都市計画課とりまとめの「都市計画法の運用状況等に係る調査<sup>(4)</sup>(平成17年3月31日現在)」を基に抽出を行い、各都市HP公開資料及び電話ヒアリング等により、内容の再確認、及び平成18年10月1日現在に内容を更新した。また、都市計画決定年月日については、指定都市及び指定都市の都道府県に対し、別途照会を行った。なお、詳細調査対象都市の抽出及び内容のとりまとめでは、国政調査資料、HP公開資料、都市計画決定図書及び住民説明会資料等の各種行政資料を用いたほか、当該指定都市担当者に電話ヒアリングを行った。

<地域地区>	<高度地区の種類>	<制限の種類>	<本研究での範囲>
都市計画区域 (1754都市 <sup>1)</sup> ) 用途地域 (1446都市 <sup>1)</sup> ) 高度地区 (189都市 <sup>1)</sup> )	最高限高度地区 (183都市 <sup>2)</sup> ) 最低限高度地区 (6都市 <sup>3)</sup> )	絶対高さ制限のみ 絶対高さ制限 + 斜線制限 (138都市) 斜線制限のみ (47都市)	絶対高さ制限を 含む高度地区 (110都市) 1・2低層へ指定 の高度地区 (26都市 <sup>4)</sup> )

1 平成17年3月31日現在 2 最低限高度地区を合わせて指定の都市も含む  
 3 最低限高度地区のみ指定の都市  
 4 絶対高さ制限含む高度地区が第1種低層住居専用地域、または第2種低層住居専用地域にのみ指定の都市

【図-1】絶対高さ制限を含む高度地区の定義について

\* 学生会員・新潟大学大学院自然科学研究科 (Graduate School of Science and Technology, Niigata Univ.)

\*\* 正会員・新潟大学工学部建設学科 (Dept. of Civil Eng. and Arch., Faculty of Eng., Niigata Univ.)

### 3. 絶対高さ制限を含む高度地区の全国状況

#### (1) 全国指定都市の分布状況

平成17年3月31日現在で、都市計画区域指定都市は1,754都市あり、うち用途地域指定都市は1,446都市ある。そのうち、高度地区指定都市は189都市あり、うち第1種及び第2種低層住居専用地域にのみ指定の都市を除く、絶対高さ制限を含む高度地区指定都市は全国で110都市あり、高度地区指定都市の大半が絶対高さ制限を含む高度地区であることがわかる【図-1】。

#### (2) 指定率別にみる指定都市数

指定率別に指定都市数をみると、指定率50%以上の広域的な指定と、指定率30%未満の局所的な指定の両者に二分される。また、指定率70%以上の都市は52都市と約半数あり、大半が指定率70%以上の広域的な指定であることがわかる。【図-2】

#### (3) 当初指定年別にみる指定都市数

当初指定年別に指定都市数をみると、73年及び74年、95年及び96年、並びに2004年以降の指定都市数が多い。73年及び74年、並びに95年及び96年指定の都市は、70年、94年の建築基準法改正に伴う用途地域の細分化に関連した指定とみられ、多くは用途地域指定と合わせて高度地区の指定がされている。しかし2004年以降指定の都市は、特に法改正等によらない指定とみられ、東京都の用途地域見直しによるものや、高度地区単独による指定のものが該当する。【図-3】

#### (4) 当初指定年代別にみる指定都市の現況

70年代指定の都市の現況は、指定率では90%以上の都市が、人口<sup>(5)</sup>では10万人未満の都市が、昼夜間人口比率<sup>(6)</sup>では1.0未満の都市がそれぞれ多く、特に関西圏の住宅都市での広域的指定が多い。しかし、90年代以降の都市の現況をみると、昼夜間人口比率が1.0以上の都市が多く、住宅都市以外の都市での全国的な指定が多い。また、指定率では90年代指定の都市は20%未満と低い都市が多いが、2000年以降指定の都市では、80%以上と高い都市が多くみられるようになっており、特に近年は広域的な指定が多くみられてきているといえる。【表-1】

#### (5) 詳細調査対象都市の抽出

詳細調査対象都市の抽出として、指定都市の平均値[人口268,461人、昼夜間人口比率0.96、指定率54%]を考慮の上、特に人口が三大都市圏に比べて低い都市についても抽出できるよう、抽出条件を人口が10万人以上、昼夜間人口比率が0.90以上、指定率が50%以上、と広めに設定し抽出を行った。当抽出により指定都市110都市から最終的に10都市を抽出した。【表-2】

### 4. 詳細調査対象都市における指定の内容

#### (1) 高さ制限値における全体的傾向

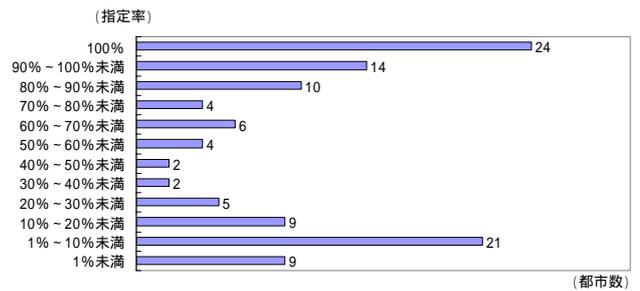
指定先用途地域は、住居系以外に商業系や工業系にもおおむね指定がみられる【表-3】。高さ制限値の全体的傾向は、15m、20m、33mの指定が多い【図-4】。

#### (2) 絶対高さ導入における類型と指定理由

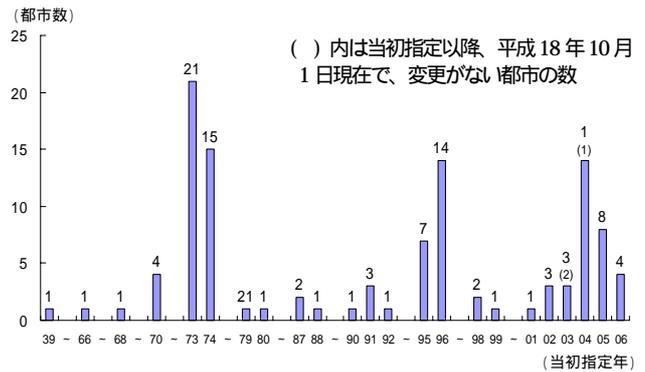
絶対高さ導入の内容から、「旧法高さ継承型」、「条例高さ移行型」、「絶対高さ導入型」の3つに類型化した【表-3】。また指定理由では、居住環境保全の他、景観保全等も挙げている【表-3】。

### (3) 高さ制限値設定手法とその類型

高さ制限値の設定手法は、まず、誘導すべき建物階数や緩和措



【図-2】絶対高さ制限を含む高度地区の指定率別にみた指定都市数



【図-3】絶対高さ制限を含む高度地区の当初指定年別にみた指定都市数

【表-1】絶対高さ制限を含む高度地区の当初指定年代別にみた都市の現況

当初指定された年代	30年代	60年代	70年代	80年代	90年代	00年-	計
指定都市数	1	2	41	4	29	33	110
指定率							
100%			15	2	2	5(4)	19
90～100%未満			9		1	4(2)	10
80～90%未満			1		3	6(4)	4
70～80%未満			4				4
60～70%未満		1	2		1(1)	2(1)	3
50～60%未満			2	1	1(1)		3
40～50%未満			1		1(1)		1
30～40%未満					1(1)	1(1)	0
20～30%未満					2(1)	3(2)	0
10～20%未満		1	2		5(2)	1	4
1～10%未満	1		5	1	9(6)	5(6)	7
1%未満					3(3)	6(4)	0
指定率の平均[%]	1.8	38.0	74.4	64.5	31.2	50.1	54.0
人口							
50万人以上		1	4		2	4	11
30万～50万人未満			2	1	2	9	14
20万～30万人未満			4	2	2	4	12
10万～20万人未満			2		4	10	16
10万人未満	1	1	29	1	19	6	57
人口の平均[人]	97,781	#####	268,831	223,684	165,803	315,220	268,461
昼夜間人口比率							
1.00以上	1	1	5	1	13	15	36
0.90～1.00未満			6	1	5	3	17
0.80～0.90未満			12	1	7	11	31
0.70～0.80未満		1	14	1	4	3	23
0.70未満			2			1	3
昼夜間人口比率の平均	1.03	0.98	0.88	0.88	0.97	1.04	0.96

【凡例】 都市数：少ない 1～2 3～4 5～6 7～10 11以上 多い  
 ( )：当初指定以降、変更がない都市の数(H18.10.1現在)

【表-2】抽出した詳細調査対象都市の一覧

番号	県名	区市町村名	都市区分	三大都市圏	用途地域の決定区分	人口100,000	昼夜間人口比率	指定率50%	当初指定年月日
1	京都府	京都市	政令指定都市		市決定	1,474,764	1.09	90.2%	1970.8.20
2	滋賀県	大津市	特例市		市決定	301,664	0.95	71.4%	1973.12.15
3	神奈川県	横浜市	政令指定都市		市決定	3,579,133	0.91	90.5%	1973.12.25
4	奈良県	奈良市	中核市		県決定	370,106	0.92	100.0%	1980.6.1
5	東京都	目黒区			都決定	264,158	1.12	68.8%	2004.6.24
6	山形県	鶴岡市			市決定	142,381	1.06	83.4%	2004.12.9
7	北海道	札幌市	政令指定都市		市決定	1,880,875	1.01	93.2%	2005.3.31
8	石川県	金沢市	中核市		市決定	454,607	1.09	66.1%	2005.4.1
9	神奈川県	小田原市	特例市		県決定	198,722	0.98	100.0%	2005.6.15
10	東京都	新宿区			都決定	302,287	2.79	82.8%	2006.3.31

は抽出条件

置といった市街地特性に応じた全市的な高さのゾーニングを行い、それらに市民意見も取り入れ、具体的高さや特例許可を決定している。また運用方針や基本方針等の策定もみられる。【表4】なお、当手法を高さの根拠により「旧法高さ等基準型」「現況高さ等基準型」「指定容積率等基準型」の3つに類型化した【表4】。

(4) 高さ制限値と指定容積率との整合

高さ制限値と指定容積率との整合では、行政担当者へのヒアリングから、整合が7都市、乖離が3都市みられた【表4】。乖離の理由としては、指定容積率を高さの根拠とせず、条例の高さや現況の建物高さを根拠としたためであり、これらの理由及び目的では、街並み景観の保全や誘導、眺望景観の確保といった景観に関する理由及び目的がみられる。また、大津市及び奈良市を除く整合の都市では、強化に際し別途地区計画での対応を挙げており、金沢市を除く乖離の都市では、特に地区計画での対応は挙げてはならず、景観計画等の全体計画での対応を挙げている【表4】。

(5) 特例許可の内容

特例許可には、区域や建物の適用除外に関する事項、高さ制限の緩和等に関する事項、既存不適格建築物の建替え等に関する事項、の主に3つがみられ、記載のないもの、認めないもの、抽象的及び具体的記載による許認可、等がそれぞれみられる【表5】。

(6) 詳細調査対象都市の高度地区指定内容による類型

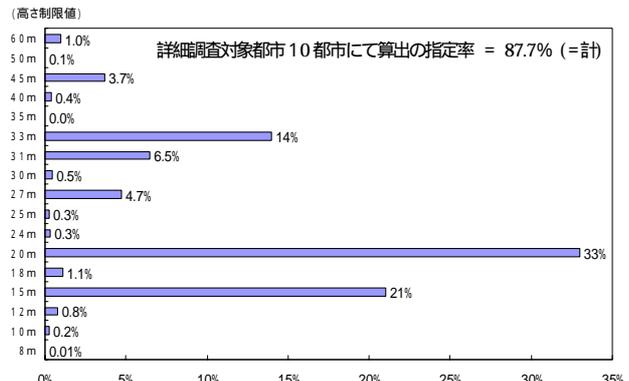
指定容積率との整合、及び特例許可等の運用並びに近年の状況による方針を考慮の上、詳細調査対象都市を指定内容により、【整合・緩和型、遵守型、強化型、及び乖離・緩和型、遵守型、強化型】のそれぞれ6つに類型化した【表6】。

以上により、高さ制限値設定手法には、大きく分けて指定容積率との整合を図る都市計画的対応による手法と、指定容積率との整合によらない景観計画的対応による手法の2つがみられる。前

【表-3】詳細調査対象都市における絶対高さ導入の類型

導入の類型	導入の内容	都市名	指定理由	指定先用途地域		
				住居系	商業系	工業系
旧法高さ継承型	旧法による絶対高さ規制を継承し細分化	横浜市	都市環境保全、居住環境保全			
		京都市	都市美の育成、居住環境保全等			
		大津市	歴史的景観保全、居住環境保全			
		奈良市	眺望・歴史的景観保全、居住環境保全			
条例高さ移行型	景観条例による高さ規制を移行	金沢市 <sup>1</sup>	法的拘束力の強化			
絶対高さ導入型	高度地区単独の指定により絶対高さ規制を導入	鶴岡市	眺望景観保全、居住環境保全			
		小田原市	都市環境保全、居住環境保全			
		目黒区	街並み景観の形成、居住環境保全			
		札幌市	秩序ある街並み形成を支援する観点			
		新宿区	街並み景観の形成、居住環境保全			

1 景観条例指定区域以外の住居系用途地域に新たに指定



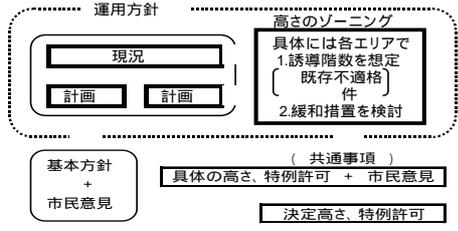
【図-4】詳細調査対象都市における高さ制限値別にみた指定率

者は大津市や奈良市などのもとと指定容積率が低く設定されている都市を除き、規制は緩く、強化の際は地区計画の地区別対応にゆだねており、積極的な緩和規定の設定がみられる。一方、後者は規制が厳しく、強化の際は全体を見直すとしており、緩和も特に認めないといった運用となっている【表6】。

【表-4】詳細調査対象都市における高さ制限値設定手法とその類型

高さの根拠による類型	高さの根拠	当初指定または高度地区単独の指定及び変更における高さ制限値設定手法の類型とその内容	現行の指定容積率との整合	別途地区計画の活用
旧法高さ等基準型	旧法時代の絶対高さ	<b>旧法高さ基準型 (横浜市)</b> 原則(住居系: 低層10m, 中層15m / 商業系・工業系: 31m / その他[近商・準工]: 20m) 現況高さあり(用途地域)	整合	
		<b>(大津市)</b> 原則(住居系: 低層10m, 中層15m, その他20m) 現況高さあり(用途地域)	整合	-
景観条例による高さ	景観が保全できる現況高さ	<b>(京都市 2)</b> 現況高さ 低層(建築基準法改正前の昭和45年に10m高度地区を先行的に指定)	整合	-
		<b>条例高さ基準型 (金沢市)</b> 現況高さ(4F以上の建物分布) / 他都市の状況 / 近年の住宅系用途地域内の建築着工動向 市マス / 景観条例ありあり 269	乖離	
現況高さ等基準型	眺望景観が確保できる現況高さ	<b>地域景観保全型 (京都市)</b> 現況の高さ / 地域の景観特性 眺望保全のための新条例, 景観計画	乖離	-
		<b>眺望景観確保型 (奈良市)</b> 奈良県高度地区運用ガイドライン(S47策定, H10基準変更) 視点場からの市街地の建物高さが山の眺望景観に支障ない高さ / 現況高さあり	整合	
		<b>(鶴岡市)</b> 視点場からの市街地の建物高さが山の稜線の60%に収まる高さ / 現況高さ / 他都市の状況 市マス(城下町の景観保全)ありあり 46	乖離	-
指定容積率等基準型	指定容積率による高さ	<b>既存不適格建築物が生じない現況高さ</b> <b>(目黒区)</b> 原則(既存不適格を出さない高さ) 現況高さ / 大規模敷地あり 3 別途局所指定も	整合 局所指定箇所は乖離	
		<b>(大津市 3)</b> 商業地域で低層を維持 / 既存不適格を出さない高さ 現況高さ 近隣の風致地区の高さ 0 (同時に容積率300%から200%に変更)	乖離後に整合	
指定容積率等基準型	指定容積率による高さ	<b>基本方針策定型 (小田原市)</b> きめ細かく / 商業活性化, 公共空間創出 / 簡潔 / 他都市の状況あり 現況高さ / 他都市の状況 市マス / 指定容積率ありあり / 高度利用の高さ(旧法の31m) 230ありあり	整合	
		<b>運用方針策定型 (札幌市)</b> 用途地域等指定標準 現況高さ 市マス / 用途地域 / 指定容積率あり 400あり	整合	
		<b>絶対高さ算出型 (新宿区)</b> 現況高さ / 道路整備状況 都の副都心整備計画等 / 用途地域 / 指定容積率[階数(容積率×標準建ぺい率)×階高(3m, 4m) + 屋上層分(1m)] × 設計自由度(1.5) = 高さ(10mごと)あり 260	整合	

高さ制限値等策定手法の共通フローと各内容(上記表の各欄の各番号にそれぞれ対応)



- 参考文献 3) により、旧法時代の高さが景観条例の高さに受け継がれてきたとされる
- 昭和45年に法改正前に先行的に指定したときのもの
- 平成17年に商業地域に新たに指定したときのもの

【表-5】特例許可の内容

都市名	特例許可の内容		
	除外区域	高さの緩和	既存不適格の建物の従前高さ
横浜市			-
大津市		-	-
京都市			x
奈良市	-	-	x
金沢市			
鶴岡市		-	-
目黒区	-	-	-
小田原市			
札幌市			
新宿区			

【凡例】 :項目あり - :項目なし  
x :項目はあるが認めない  
:許認可(具体的な記載)  
:許認可(抽象的な記載)

【表-6】内容による類型

都市名	横浜市	横濱市	小田原市	札幌市	目黒区	大津市	金沢市	奈良市	京都市	鶴岡市	京都市
指定容積率との整合	整合	整合	整合	整合	整合	整合	整合	整合	整合	整合	乖離・強化型
運用及び方針の型	緩和型	緩和型	緩和型	緩和型	緩和型	緩和型	緩和型	緩和型	緩和型	緩和型	緩和型
都市計画的景観計画的											
規制の強化	厳しい	緩い	緩い	緩い	緩い	厳しい	厳しい	厳しい	厳しい	厳しい	厳しい
規制の緩和											

商業地域5.0haにて指定の内容について  
【凡例】 :該当 :認める x :認めない  
:例外的に認める - :規定なし

5. 詳細調査対象都市における指定の経緯

(1) 素案前段階における手続き内容と市民の参加状況

素案前段階では、いずれの都市も現況の建物高さを調査し、それを基に素案を作成している。なお小田原市では、素案作成前の基本方針策定に積極的な市民参加の手法がとられている【表-7】

(2) 素案段階における手続き内容と市民の参加状況

素案段階では、作成した素案を広報等による市民への周知や、パブリックコメント及び説明会が行われている。札幌市及び目黒区では1次素案及び2次素案を作成し、それぞれについて説明会を行っている。また、いずれの都市においても、住民以外の市民全体(建築・不動産関係者、商店街、商工会、TMO、建築士会、宅建業協会、土地家屋調査士会、行政書士会、建設業協会、金融機関等)から広く意見を募り、案作成への参加を求めている。また全体を通して、賛成多数の中で手続きが進行している【表-7】。

(3) 案段階における手続き内容と市民の参加状況

案段階では、小田原市及び新宿区で、多数の意見書の提出がみられたが、多くは賛成意見であった【表-7】。

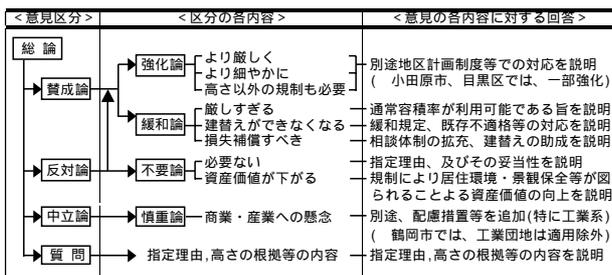
(4) 市民意見の内容とその対応

説明会及びパブリックコメントによる市民意見の内容から、意見の区分として、賛成論、反対論、中立論、質問の主な4つに区分される。さらに内容から、強化論、緩和論、不要論、慎重論にそれぞれ分けられる。強化論では「より厳しく」「より細やかに

【表-7】 指定手続きにおける各段階の手続き内容と市民等の参加状況

段階	手続きの内容	京都市 2	大阪市 3	奈良市 4	金沢市	鶴岡市	小田原市	新宿区	目黒区	札幌市
素案前	現況の建物調査 有識者会議等の設置 市民会議等の設置 都市計画審議会(事前報告) 都市計画審議会 市民アンケート									
	回収率[%]						48.3			
	広報等による市民への周知 パブリックコメント				24		28	781		173
素案	件数	1410								
	人数	576					28	358		34
	説明会									
	回数	-	2	-	52	21	12	-	5	11
	参加延べ人数	-	54	-	1276	163	-	-	34	465
	第2次パブリックコメント									
	件数									229
	人数									117
	第2次説明会									
	回数						6		5	-
参加延べ人数						-		24	-	
建設業界団体向け説明会										
回数					1				1	
参加延べ人数					165				38	
公聴会										
参加延べ人数									1	
案	17条概算									
	意見書の数		0	0	0	0	99	227	0	2
	(賛成)		0	0	0	0	多	217	0	1
(反対)		0	0	0	0	少	8	0	1	
人数		0	0	0	0	99	1372	0	2	
都市計画審議会										
決定に要するおおよその期間[年]		-	1	1	1.5	0.5	1	1	2	1

1 横浜市については平成8年以降高度地区の種別等の変更を行っていないため割愛  
 2 平成19年1月現在で変更手続き中(パブリックコメント等の市民意見の公開まで)  
 3 平成17年に商業地域に指定したときのもの  
 4 平成15年に県高度地区運用ガイドラインの変更に伴い見直しを行ったときのもの  
 【凡例】 - は未集計のため不明 ■ は第2次素案を示す



【図-5】 パブリックコメント及び説明会等の市民意見の内容とその対応

」「高さ以外の規制も必要」などの意見が出されている。これに対する回答では、別途地区計画等による対応を挙げている。また、小田原市や目黒区では、案において指定種別のより厳しい種別に変更を行っている。緩和論では「厳しすぎる」「既存不適格等により建替えができなくなる」「損失補償すべき」との意見が出されている。これに対する回答では、通常利用可能な容積率が確保されている旨の説明や、緩和規定及び既存不適格等の対応の説明並びに相談体制の拡充及び建替え助成等の対応を挙げている。不要論では「必要ない」「資産価値が下がる」等の意見が出されており、これに対する回答では、指定理由及びその妥当性の説明や、当該規制により居住環境並びに景観保全等が図られることによる資産価値の向上を挙げている。慎重論では「商業及び産業への懸念」等の意見が出されており、案の作成段階で、特に工業系について、配慮措置等を追加するといった対応がみられる。鶴岡市では当市民意見から、工業団地の工場を適用除外とした【図-5】

6. 結論

1) 全国の高度地区のうち絶対高さ制限を含む最高限高度地区が大半を占め、うち広域的な指定が大半を占める。これまでは、三大都市近郊の住宅都市において、法改正に伴う指定が多くみられたが、特に近年は、住宅都市以外の都市において、法改正によらない、広域的な指定が顕著となっている。

2) 高さ制限値設定手法には、大きく分けて、指定容積率との整合を図る都市計画的対応による手法と、指定容積率との整合によらない景観計画的対応による手法の2つがみられる。

3) 指定の経緯では、市民全体から広く意見を募り、当該市民意見が案に反映されている。また、賛成多数の中で手続きが進行し、案の内容及び手続きについて市民の理解が得られていたといえる。しかし、全体の意見調整や既定計画との整合から、厳しい制限とはならない場合もあり、特に強化論への対応では他制度の活用を挙げている。一方、景観の観点からは厳しい制限が実現しており、制限の明確な目的と、景観保全が図られることによる資産価値の向上といった指定によるメリットを示す対応がみられる。

4) 今後の指定に際しては、指定理由及び指定内容を明確にするとともに、指定によるメリットを示すことが必要で、合わせて、市民意見の反映といった決定までの柔軟な対応や、他制度の複合的活用といった決定後の柔軟な対応が求められる。

【補注】

- (1) 建築基準法第52条第8項に規定されるもので、緩和条件をみれば、建築許可なしの建築確認のみで、最大1.5倍まで容積率の緩和が認められる。
- (2) 当該用途地域は、特に高さ制限を課す意味合いが薄いため除外した。
- (3) 全用途地域の指定面積は、「平成17年度都市計画年報」から引用し、平成18年10月1日現在に更新した値を使用している。
- (4) 毎年全国を対象に行っている調査で、県がとりまとめ、国へ報告している。
- (5) 人口は国政調査第1次基本集計結果(確定値、平成17年10月31日)による。
- (6) 平成12年国政調査から「昼間人口/夜間人口×100」にて算出の値による。

【参考文献】

- 1) 大澤昭彦・中井検裕・中西正彦(2005)「高度地区指定による絶対高さ制限の正当性に関する研究」(都市計画論文集, pp427-432)
- 2) 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-」(都市計画論文集, pp583-588)
- 3) 川上光彦(1994)「金沢市における条例に基づく景観行政施策に関する調査研究」(都市計画論文集, pp139-144)