

高度地区運用ガイドライン

令和3年7月

(令和8年3月一部改訂)

奈良県 まちづくり推進局 県土利用政策課

目 次

第1章 趣旨・背景	1
1－1 高度地区運用ガイドラインの趣旨	1
1－2 奈良県における高度地区の経緯	2
第2章 高度地区メニュー	3
2－1 基本方針	3
2－2 高度地区運用メニュー	5
第3章 景観形成に向けた活用	9
第4章 その他、高度地区に関連する事項	11

第1章 趣旨・背景

1-1 高度地区運用ガイドラインの趣旨

高度地区は、用途地域や風致地区等と同じく都市計画の「地域地区」の一つで、都市計画法第9条において『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』とされ、市町村が定めるものである。

本ガイドラインは、高度地区運用にあたり、円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示したものである。

市町村においては、本ガイドラインが、県が市町村と協議する際の観点として示されていることに留意した上で、高度地区運用の指針として活用されたい。

あわせて、国土交通省が策定した「都市計画運用指針」を活用することで、制度の円滑な運用を図ることが望まれる。

1-2 奈良県における高度地区の経緯

【昭和47年】

奈良県においては、昭和47年に「高度地区指定の基本方針」を定め、貴重な歴史的環境との調和や良好な市街地環境の保全を基本として、第1種15m、第2種20m、第3種31m、第4種10m（いずれもペントハウスを含む絶対高さ）の4種の最高限度高度地区の種別を設定した。これに基づき、市町村において順次高度地区の都市計画決定が行われてきた。

【昭和61年】

その後、経済情勢の変化に起因する県土の土地利用の多様化が進み、将来を展望した土地利用の見直しの必要が生じたことから、昭和61年、高度地区の指定基準の見直しを行い、上記の基本的な考え方を踏まえつつ、新たに、日照・通風等に特に配慮した高度地区（第5種15m斜線制限付き）、防災・景観等に特に配慮した高度地区（第6種25m）、より土地の高度利用が図れるような高度地区（第7種40m）の3種が追加され、合計7種の高度地区メニューが設けられた。また、これとあわせて、土地の高度利用を図ることを目的として建築物の高さの算定方法が改められ、一定規模以下のペントハウスは高さに算入されないこととなった。

以上の経緯を経て、現在、県下の都市計画区域において、市街化区域の約51%に当たる10,271ha（平成10年4月1日現在）で高度地区が指定されている。

【平成10年】

昭和61年の高度地区指定基準の見直し以後、景観の保全と経済等活性化の両面をめぐって社会経済情勢が変化してきており、下記の視点から高度地区制度の運用が見直されている。

- ・市町村が保全的エリア・緩和的エリアをきめ細かく設定し、これに基づき、適切な高度地区を指定する。
- ・既存の7種の種別に加え、種別の拡充を行うとともに、地域の特性、容積率の状況等を加味した種別選択を可能とする。

- ・市町村の主体的な運用への転換を図る。

【令和3年】

平成10年の改定以降、20年が経過し、県土を取り巻く社会経済状況や関連法制度は大きく変化した。

住居系地域については、人口や世帯の減少時代の到来、地域の建築動向の変化、建物の高度利用の需要の減少が予想され、市街地実態に即した高度地区の指定が求められるようになった。工業系地域については、倉庫・工場の機械化・自動化に伴い、高度利用ニーズがある工業系用途も増加した。また、訪日外国人の急増等の観光・交流人口の増加、宿泊施設ニーズの高まりなどから、一定の高度利用を図るとともに、地域の歴史文化資源を活かした景観を形成する重要性が増した。

平成10年の改定以降の法制度の改正・創設の動きを踏まえた、高度地区の適切な運用が求められる。(都市計画法・建築基準法(天空率等)の改正、景観法の創設等)

こういった背景を踏まえ、以下の点について、本ガイドラインの見直しを行った。

① 用途地域指定基準の見直し(容積率のバリエーション増加)に対応したメニューの拡充

- ・用途地域の指定方針・指定基準について、地区特性に応じて選択できるよう、容積率・建蔽率の選択メニューを拡充する。

② 地域の実態・特性を踏まえた高さ制限の指定・見直しを位置づけ

- ・これまで、県がガイドラインで示した「高さ制限の標準値」をそのまま採用した市町村が多く、地域の建築物の実態・需要と、高度地区規制の乖離があるケースが見られる。
- ・そのため、地域毎の市街地の状況を踏まえ実態に即した適切な制限値を設定する旨を位置づける。

③ 良好な景観形成の視点からの積極的な活用を位置づけ

- ・現行の高度地区の指定は、用途地域単位での一律規制が多く、良好な都市景観を形成する観点が少ないため、景観資源や周辺地域との関係性を考慮して制限を検討・設定する旨を位置づける。

第2章 高度地区メニュー

2-1 基本方針

(1) 基本的な考え方

高度地区の指定にあたっては、対象区域に立地する建築物の高さの実態を踏まえ、適切な値とすることを基本とする。

建築基準法では、天空率を活用することで周辺から突出した高さの建築物を建てることができ、街並み(スカイライン)が揃わなくなる等の恐れがある。そのため、街並みの維持・形成が求められる地域については、市街地実態にあわせた高さ制限値を定めることで、実質的に天空率が活用できないようにする方法が考えられる。

- 地域類型別（用途地域・容積率）の市街地の実態・建築動向、将来の市街地像を踏まえ設定
 - ・市街地の高さの実態や動向と乖離が大きくなるよう制限値を設定。
 - * 現行の県ガイドラインに基づき標準値で設定している場合、見直しを検討する。
- 周辺地域の土地利用実態を考慮して設定（隣接する用途地域等）
 - ・例えば、路線型指定の近隣商業地域等で周辺が低層市街地である地区については、周辺市街地への影響や街並みの連続性に配慮して定める。
(周辺の建物高さとの乖離が大きくなるよう定める)

【地域類型別に想定される課題と見直しの視点等】

区域	想定される課題	見直しの視点・考え方
商業地 (標準 25m、 31m)	<ul style="list-style-type: none"> ・近年のインバウンド等の宿泊施設のニーズが高く、再開発等が求められるケースがあるが、高度地区の高さ制限により有効高度利用できない可能性がある。 <ul style="list-style-type: none"> * 商業地域では、標準値の 31mが多い * 高度地区の高さ制限により、指定容積率を消化できない（有効活用できない）等。 ・地域の実態よりも、高度地区の高さ制限値が緩いケースがある（2～3階主体の地域が多い。） 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の実態よりも、高度地区の高さ制限値が緩いケースについては、地域実態を踏まえた制限値への見直し ・宿泊施設等の立地や、再開発など拠点的な開発事業等が想定される場合には、制限値の見直し、又は高度地区の適用除外の条件を検討
工業地 (標準 20m)	<ul style="list-style-type: none"> ・近年、立体自動倉庫など、倉庫・工場の機械化・自動化に伴い、高度利用ニーズがある工業系用途も増加しており、高さ制限が工場の建替え等を制約する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・立体自動倉庫など高度利用ニーズがある工業系用途に対応した制限値の見直し (20m→25m、31m等)
住宅地 (標準 15m)	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅主体であるが高さ制限等の規制が緩い地域（一・二中高、住居地域等）の場合、中高層住宅の隣接立地により落ち着いた住環境が崩れる可能性 	<ul style="list-style-type: none"> ・住環境維持の観点から、実態として戸建て住宅主体の地域については10～12mの高さに制限。

(2) 適用地区のイメージ

種 類		主な適用地域のイメージ
10m 高度地区	低層の建築物が 主体の地域 (低層：1-2 階)	<ul style="list-style-type: none"> ・主に2階建ての低層住宅地で、その街並みを保護する区域 ・第2種風致地区
12m 高度地区		
15m 高度地区	中層の建築物が 主体の地域 (中層：3-5 階)	<ul style="list-style-type: none"> ・3～5階建ての中層建築物が主体の市街地で、その街並みを保護する地域 ・上記地域のうち、高さ15mを超える中層建築物が立地する地域。 例えば、5階建てで、低層部分が商業業務系用途など階高が高い建築物が立地する地域など
20m 高度地区		
25m 高度地区	中高層の建築物 が主体の地域 (高層：6階以 上)	<ul style="list-style-type: none"> ・6～8階建ての高層建築物が立地する中高層建築物が主体の市街地（共同住宅等で8階建て程度、事務所等で6階建て程度） ・10階建て程度の高層建築物が立地する中高層建築物が主体の市街地 ・近隣商業地域、商業地域、工業地域、準工業地域、工業専用地域
31m 高度地区		
40m 高度地区	拠点地区等 (高度利用地 区)	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域内で、市街地再開発事業等の高度利用地区（都市計画法第8条第1項第3号）が指定された地域
45m 高度地区		

※工場・倉庫等については、上記の階数によらず適切な値を検討する。

2-2 高度地区運用メニュー

(1) 絶対高さ制限型高度地区

前述の基本的な考え方に基づき、以下のメニューから選択する。

用途地域	容積率 %	高度地区								
		10m	12m	15m (斜線)	15m	20m	25m	31m	40m	45m
第一種・第二種 中高層住居 専用地域	100									
	150									
	200									
	300									
第一種住居、 第二種住居、 準住居地域	100									
	150									
	200									
	300									
近隣商業地域	100									
	150									
	200									
	300									
商業地域	200									
	300									
	400									
	500									
	600									
準工業、工業、 工業専用地域	100									
	150									
	200									
	300									

(2) 「斜線制限型」高度地区

「絶対高さ制限型」に加え、良好な市街地環境保全の観点から、道路や北側隣地からの「斜線制限型」の高度地区を、必要に応じて指定することができる。

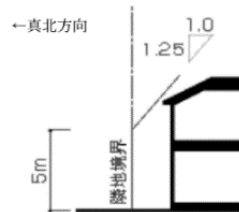
* 天空率活用により、建築基準法の斜線制限を適用しない等により地域の街並み形成が阻害される等に対応。

* 建築基準法の制限と同様の規制を定める、又は上乗せして定める。

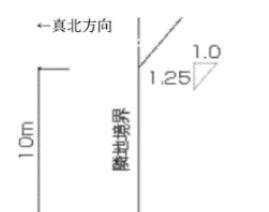
【斜線制限型の設定例】

用途地域	制限値	立ち上がり高さ	斜線勾配
第一種・第二種低層住居専用地域		5 m	1.25 又は
その他の地域		10 m	0.6

第一種・第二種
低層住居専用地域



その他の地域



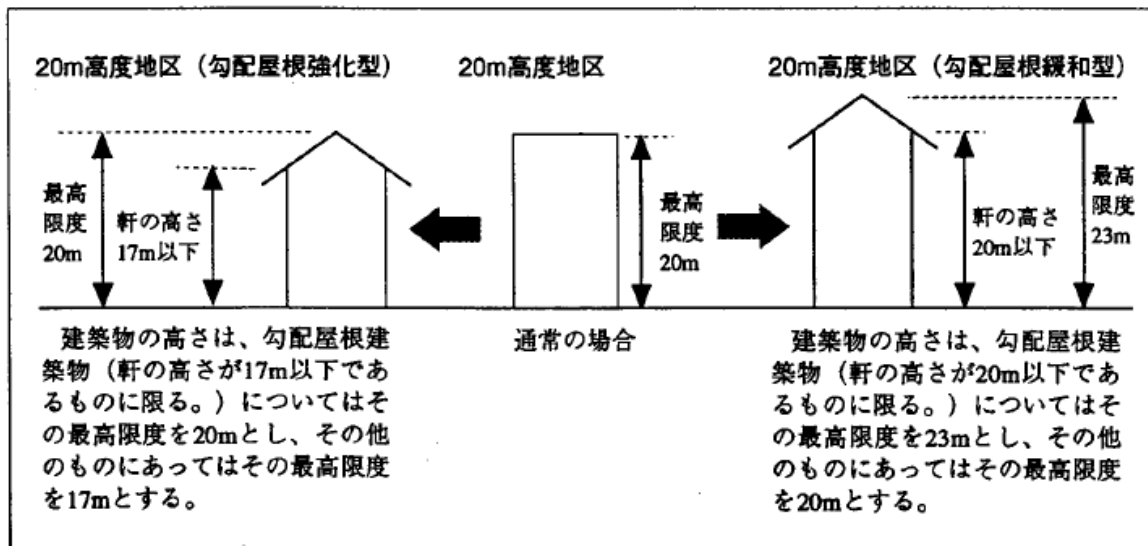
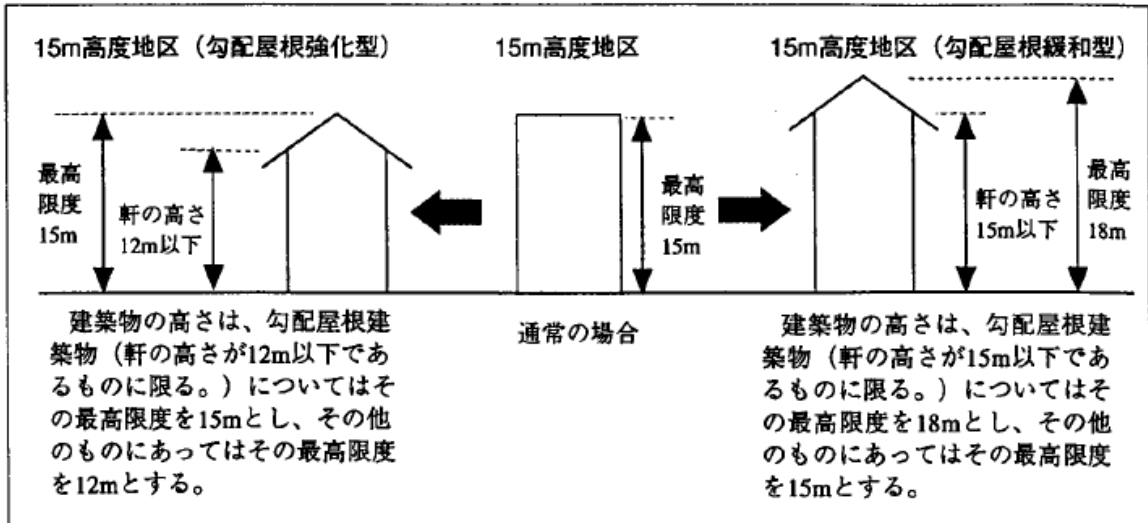
(3) 「最低限度型」高度地区

駅周辺の新しいまちづくり等の際に、高度利用を図るべき地域においては、最低限度型の高度地区を必要に応じて指定する。

(4) 「勾配屋根型」の高度地区

勾配屋根型の高度地区は、中層以下の建築物での活用が妥当と考えられるため、15m 高度地区及び 20m 高度地区において適用し、通常の 15m 高度地区又は 20m 高度地区の規制強化・規制緩和の両面での運用が考えられる。

(勾配屋根型の高度地区のイメージ)



※「勾配屋根建築物」とは、別途定める基準に適合するものをいう。

【参考】平成10年度版の高度地区メニュー

標準メニュー
 選択メニュー

用途 地域	容積 率%	10m	15m	15m	20m	25m	31m	40m	45m
		高度 地区	斜線 高度 地区	高度 地区	高度 地区	高度 地区	高度 地区	高度 地区 ※	高度 地区 ※
第1種・ 第2種中 高層住居 専用地域	100								
	150								
	200								
	300								
第1種・ 第2種・ 準住居地 域	200								
	300								
近隣商業 地域	200								
	300								
商業地域	200								
	300								
	400								
	500								
	600								
準工業・ 工業地域	200								
工業専用 地域	200								
	300								

※ 商業地域内で、市街地再開発事業等の高度利用地区（都市計画法第8条第1項第3号）内において適用

第3章 景観形成に向けた指定

(1) 基本的な考え方

本県では、低層建築物が主体の歴史的市街地が多く残る一方、こうした歴史的市街地や街道沿いなどでも、高度地区規制が緩い場合が見られ、低層建築物で構成される街並みと調和しない高層建築物が立地する可能性がある。

また、広域的な眺望の観点から、歴史資産や山並みへの眺望など多くの景観資源があるが、現行の高度地区指定は、こうした眺望の視点が少ない。

こうした状況を踏まえ、前述の用途地域別の制限値のメニューのみならず、望ましい景観形成の視点から制限値を検討・設定することが望ましい。

なお、景観計画等の景観づくりの方針、規制が定められている場合、これらとの連携に留意して適切な制限値を検討・設定することで、景観誘導の実効性を高めることが有効である。

(2) 景観形成に関する類型

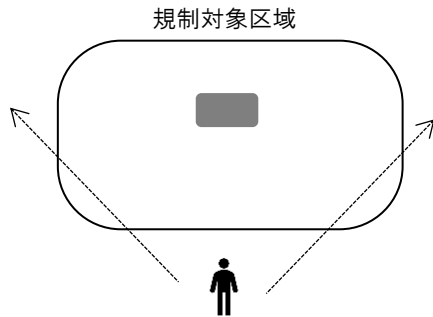
景観形成を重視した高度地区の指定にあたっては、地域の景観特性（景観資源と眺望箇所の関係性）に応じた検討が必要であり、主に下記の類型が考えられる。

各市町村において景観資源との関係性から、下記の類型に当てはまるものがある場合、高度地区の指定又は見直し（規制強化）を検討することが望ましい。

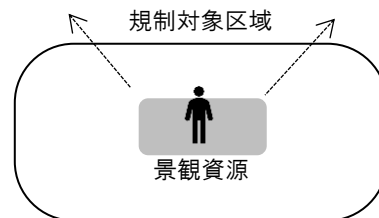
景観資源の特性		規制の概要
歴史的景観資源	点的資源	①景観資源への眺望の保全 ・ 視点場から景観資源間の景観保全、及び景観資源の後背景観の保全 ＊ 景観資源周辺の一定範囲において建築物の高さを誘導
		②景観資源からの眺望の保全 ・ 寺社・庭園等の中から、周辺を眺めたときの眺望の保全 ＊ 園からの視角に入る地域のうち、高容積率地域の制限を強化する等
	面的線的資源	③歴史市街地・街道沿いの景観の保全 ・ 歴史的建築物が多く残る地区や、街道沿いの街並み景観の維持・保全 ＊ 地区内や、町家や街道の背後に高い建物が突出しないよう抑制。
自然的景観資源	④山並み等の自然資源への眺望の保全 ・ 中心市街地などから、山並みへの眺望を遮らないよう規制 ＊ 高容積率が指定され、眺望阻害の恐れがある区域の規制を強化	

【類型別のイメージ】

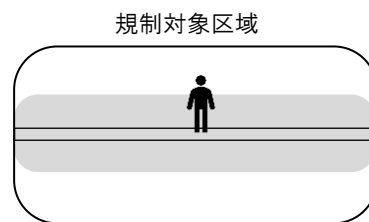
① 景観資源への眺望



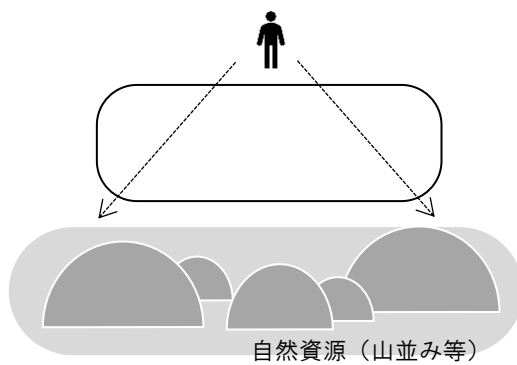
② 景観資源からの眺望の保全



③ 歴史市街地・街道沿いの景観保全



④ 山並み等の自然資源への眺望の保全



第4章 その他高度地区に関する事項

【特例許可制度について】

高度地区を適用しないことができる場合として、以下のケースを位置づけることが考えられる。

なお、特例許可制度の運用にあたっては、ベースとなる建築物の高さ制限を、市街地の実態に即した適正な値に設定した上で、都市環境の向上や景観形成に資する場合について制限を緩和することで、まちづくりに資する良質な建築や開発を積極的に誘導することが望ましい。

また、地区計画等の活用による高さ制限値の適用除外の検討にあたっては、高さ制限値のみならず、指定容積率、道路幅員など建物の形態に関する各種規制と、街並み形成のあり方についてあわせて検討することが望ましい

①地区計画等の活用による適用除外

- ・地区計画等で、目指すべき将来の市街地像を明確にしたうえで、その実現に向け地区整備計画で建築物の高さの最高限度を定めた場合、当該地区計画等に適合している建築物を建てる場合は、高度地区の適用を除外する旨を定める

*なお、緩和の上限は最大でも45mとする。

②建築物単体の許可

- ・市町村長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、市町村〇〇審議会（又は審査会）の了承を得て許可した場合は、その許可の範囲内において高度地区の制限を超えることができる。

●都市環境の向上に資する特例（許可又は認定）

- ・周辺環境との調和が図られており、都市環境の整備向上に貢献している計画については、市町村長が認めたものについては、一定の高さ制限の範囲を上限として、当該建築物に係る絶対高さ制限を超えることができる旨を定める。

- ・具体的には、定性基準による場合と、定量基準による場合が考えられる。

*なお、緩和の上限は最大でも45mとする。

【定性基準】

- ・公告・縦覧、説明会開催、都市計画審議会、景観審査会等に諮るなど一定の手続きを踏む

【定量基準】

- ・総合設計制度のような具体的な基準を作成（一定規模以上で空地・壁面後退を確保したもの）

●その他

- ・既存不適格建築物の建て替えの特例
- ・公益上又は土地利用上やむを得ないもの など

【高度地区の特例許可基準例】

高度地区の特例許可基準

〇〇市／町／村

第1（趣旨）

この許可基準は、高度地区の特例許可に関して、必要な事項を定めるものとする。

第2（許可基準）

1. 次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - （1）都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物
 - （2）市街地再開発事業の区域内に建築される建築物
 - （3）住宅地区改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
 - （4）建築基準法第59条の2の規定に係る建築物
 - （5）現に存する建築物で高度地区が指定された際、その規制に適合しない建築物（以下「既存不適格建築物」という。）
 - （6）公益上又は土地利用上やむを得ない建築物であり、周囲の環境上、景観上等支障がないと認められる建築物。
2. 建築計画は次の各号に適合しているものであること。
 - （1）〇〇市町村総合計画、〇〇市町村都市計画マスタープラン等と整合のとれた計画であり、地域特性に十分配慮した計画であること。
 - （2）市街地の環境の維持、住環境の保護、景観保全など、周囲の環境上、景観上支障のない計画であること。
3. 特例により許可する建築物の高さは4.5m以下であること。ただし、既存不適格建築物についてはこの限りでない。

附則

この基準は、平成 年 月 日から施行する。