

○高度地区(法第8条第1項第3号)

高度地区とは、市街地における良好な住居環境や都市景観の形成を図るため、都市の機能に適応した建築物の高さの最高限度あるいは最低限度を定めるものです。

本市では、中高層建築物による日照阻害や電波障害などによる都市環境の悪化を防ぎ、良好な住居環境を保全するため、JR東海道本線以南の一部の地域において、昭和62年に建築物の高さの最高限度を15mとする高度地区を指定し、その後、平成2年12月の区域区分の変更に伴い、区域の一部変更を行っています。

さらに、平成20年9月に、住居系、商業系、工業系などの地域特性に合わせた良好な市街地環境の維持、保全を図るため、市街化区域全域（第一種低層、第二種低層住居専用地域を除く）へ区域を拡大する変更を行っています。

平成26年には、天沼地区都市計画提案を踏まえた高度地区の変更、平成27年には、ツインシティ大神地区の市街化区域への編入に伴う高度地区の変更、令和4年には、市街化区域全域を対象とした用途地域の変更に伴う高度地区の変更を行いました。

◇高度地区の規制

種 類	面 積 (ha)	建築物の高さの最高限度
第1種高度地区	約 172	12m（地盤面からの高さによる、以下同じ）
第2種高度地区	約 2,022	15m
第3種高度地区	約 54	20m
第4種高度地区	約 537	31m (工業地域内の非工業系建築物は15m)
合計	約 2,785	
緩和規定		
1 建築基準法第59条の2の規定による総合設計制度等の許可を受けた建築物		
2 大規模な土地で、総合設計制度等の基準に加え、良好な市街地環境の形成を図るための建築物に関する事項の基準による許可等を受けた建築物		
3 高度地区の指定により高さ制限を越えることとなる建築物（既存不適格建築物）の建替えの際に市長が認めた建築物		
適用除外		
1 地区計画等により高さ制限が定められている区域内に建築を行う場合		
2 高度地区の指定により高さ制限を超えることとなる建築物（既存不適格建築物）について、高さ制限の範囲内の増築等を行う場合		
3 公益上必要な建築物等で市長が認めたものについて建築を行う場合		

◇高度地区の推移

決定年月日 告示番号	面積 (ha)	高さの最高限度	区 域
昭和62.3.31 市第 42号	約 155	15m	黒部丘、花水台、董平、虹ヶ浜、 龍城ヶ丘、桃浜町、松風町、袖ヶ浜、 高浜台、夕陽ヶ丘、幸町
平成2.12.25 市第248号	約 154		
平成20. 9.30 市第380号	約2,720	第1種高度地区 12m 第2種高度地区 15m 第3種高度地区 20m 第4種高度地区 31m (工業地域内の非工業系 建築物は15m)	大神、横内、田村、四之宮、東真土、 西真土、東八幡、西八幡、東中原、中原、 御殿、南原、新町、大原、追分、立野町、 浅間町、宮松町、天沼、中堂、堤町、 長瀬、馬入、馬入本町、榎木町、 八千代町、老松町、宮の前、宝町、 明石町、紅谷町、見附町、錦町、平塚、 富士見町、豊原町、中里、諏訪町、 達上ヶ丘、上平塚、桜ヶ丘、唐ヶ原、 撫子原、八重咲町、代官町、久領堤、 札場町、千石河岸、須賀、山下、高根、 万田、高村、出縄、根坂間、下吉沢、 上吉沢、日向岡、めぐみが丘、公所、 河内、纏、徳延、長持、中原下宿、入野、 南豊田、東豊田、豊田小嶺、豊田平等寺、 豊田本郷、豊田宮下、北豊田、寺田縄、 広川、片岡、飯島、岡崎、南金目、 北金目及び真田を追加
平成22. 3.23 市第83号	約2,722		寺田縄、豊田、岡崎の各一部を追加、 四之宮、東八幡、唐ヶ原を変更 (第6回線引きによる変更)
平成26. 9. 5 市第327号	約2,722		天沼、堤町、東八幡一丁目、宮松町 の各一部を変更
平成27. 8.28 市第312号	約2,790		大神の一部を変更
平成28.11. 1 市第396号	約2,788		南原一丁目、上平塚、桜ヶ丘、 豊田本郷の各一部を変更 (第7回線引きによる変更)
令和 4. 3. 1 市第 53号	約2,785		久領堤、札場町、四之宮、四之宮三丁目、 四之宮四丁目、真田一丁目、真田二丁目、 真田三丁目、めぐみが丘一丁目、 めぐみが丘二丁目、片岡、公所、中堂、 馬入、宮松町、天沼、堤町、万田、 千須谷、上吉沢を変更 (用途地域の見直しによる変更)