

# 都市計画高度地区規定書

高度地区について、建築物の高さの最高限度を次のとおり定める。

## (第1種高度地区)

第1種高度地区（第一種低層住居専用地域の全部、都市計画道路3・3・22号浜大津堅田線及び都市計画道路3・4・1号本堅田和邇線の琵琶湖岸側の一部並びに堅田地区の住居系用途地域の一部をいう。以下同じ。）内における建築物の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する建築物の高さの算定方法（同号ロ中「12メートル」とあるのは「5メートル」と読み替える。）による。建築物の各部分の高さを含めて、以下同じ。）及び建築物の各部分の高さの最高限度は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の高さの最高限度 10メートル
- (2) 建築物の各部分の高さの最高限度 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0.6を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの

## (第2種高度地区)

第2種高度地区（第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域のうち、第1種高度地区に含まれない地域並びに第4種高度地区に隣接する第一種住居地域の一部をいう。）内における建築物の高さ及び建築物の各部分の高さの最高限度は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の高さの最高限度 15メートル
- (2) 建築物の各部分の高さの最高限度 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0.6を乗じて得たものに、7.5メートルを加えたもの

## (第3種高度地区)

第3種高度地区（第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域のうち、第1種高度地区及び第2種高度地区に含まれない地域をいう。）内における建築物の高さ及び建築物の各部分の高さの最高限度は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の高さの最高限度 20メートル
- (2) 建築物の各部分の高さの最高限度 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0.6を乗じて得たものに、10メートルを加えたもの

## (第4種高度地区)

第4種高度地区（伽藍山風致地区及び瀬田川風致地区に挟まれた石山寺周辺地区の商業地域の一部並びに本堅田一丁目、本堅田二丁目及び本堅田三丁目に係る容積率300%の商業地域をいう。）内における建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の高さの最高限度 15メートル

## (第5種高度地区)

第5種高度地区（第二種低層住居専用地域のうち湖青一丁目の一部及び湖青二丁目をいう。）内における建築物の高さ及び建築物の各部分の高さの最高限度は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の高さの最高限度 12メートル
- (2) 建築物の各部分の高さの最高限度 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0.6を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの

## (第6種高度地区)

第6種高度地区（容積率400%の商業地域のうち茶が崎、尾花川、観音寺、唐橋町、螢谷、瀬田一丁目、瀬田二丁目及び石山寺一丁目に係る地域の一部、容積率200%の近隣商業地域並びに準工業地域及び工業地域のうち琵琶湖岸に隣接又は近接する一部並びに容積率200%の近隣商業地域のうち上田上中野町に係る地域をいう。）内における建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の高さの最高限度 31メートル

## (第7種高度地区)

第7種高度地区（容積率400%以下の商業地域（第6種高度地区の地区を除く。）及び容積率300%の近隣商業地域のうち、琵琶湖岸に隣接又は近接する一部をいう。）内における建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の高さの最高限度 45メートル

### (適用除外)

上記の規定は、次に掲げる建築物については適用しない。

- (1) 都市計画決定された特定街区に建築する建築物並びに市街地再開発事業及び住宅地区改良事業により建築する建築物で、事前にその建築について市長と協議したもの。
- (2) この規定の適用の際、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の建築物が、この規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物（以下「既存不適格建築物」という。）で、次に該当し、事前にその建築について市長と協議したもの  
ただし、当該規定の適用の際、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物については、この規定は適用しない。
  - ア 大規模の修繕又は大規模の模様替え
  - イ 高度地区で規定する高さの最高限度の範囲内で行う増築
- (3) 建築物の耐震改修の促進に関する法律第8条第3項の認定を受けた建築物で、当該認定に基づく耐震の改修をおこなうもので、事前にその建築について市長と協議したもの。
- (4) 災害対策その他これに類する理由により緊急の建替えを行う必要がある建築物で、事前にその建築について市長と協議したもの。
- (5) 次に掲げる建築物で、大津市景観計画を遵守し（アを除く。）、その建築について市長が建築審査会の意見をきいて許可したもの。
  - ア 隣地又は道路との地盤面の高低差が著しく、かつ、周囲の状況により環境上支障がないと認められる建築物
  - イ 既存不適格建築物の共同住宅で、同一の敷地で再度新築され、従前の建築物の高さを超えない範囲で、敷地形状からやむを得なく、かつ、周辺環境が悪化しないと認められる建築物
  - ウ 工業地域又は準工業地域内に建築される工場及び工場に関連する施設で、用途上やむを得ないと認められる建築物
  - エ 商業地域又は近隣商業地域内に建築される市の観光計画等において範囲を限定し、それに基づき観光施策上有効適正なホテル、旅館等の観光施設で、その機能の確保を図るうえでやむを得ないと認められる建築物
  - オ 商業地域又は近隣商業地域に建築される市の産業振興策に整合する研究所、事業所等の産業施設で、その機能の確保を図るうえでやむを得ないと認められる建築物
  - カ 病院、学校等公益上必要な施設で、やむを得ないと認められる建築物

### (制限の緩和措置)

- (1) 第1種高度地区第2号、第2種高度地区第2号、第3種高度地区第2号又は第5種高度地区第2号の規定を適用する場合において、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（以下「水面等」という。）があるとき又は建築物の敷地が北側で水面等に接するときは、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1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隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）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、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。ただし、建築物の高さの最高限度に係る規定の適用にあつては、この限りでない。
- (3) 建築基準法施行令第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。