

# ○ 高度地区とは

市街地の環境の保全あるいは土地の利用の増進を図るため、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ものです。

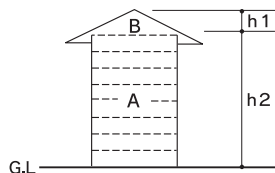
本市では、この最高限度の制限として、次のとおり2種類の高度地区を指定しています。

種類	面積	建築物の高さの最高限度	図解
高度地区（絶対15m高度地区）	約 10ha	建築物の各部分の高さは、15mを超えないものとする。	
高度地区（絶対20m高度地区）	約 489ha	建築物の各部分の高さは、20mを超えないものとする。	

(備考)

- 地上1階若しくは2階部分の全部を店舗若しくは事務所の用に供し、又はピロティとする場合で、市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて許可したものにあっては、建築物の高さは、絶対15m高度地区では18m、絶対20m高度地区では23mを超えないものとする。
- 次のイ又はロに該当する建築物で、市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上止むを得ないと認め、太宰府市都市計画審議会の意見を聞いた上で許可したものは除く。
  - イ 建築基準法第59条の2及び同施行令第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される総合的な計画に基づいた建築物
  - ロ 学校その他の建築物
- 建築物の高さの算定方法は、地盤面からの高さとする。ただし、次のイ、ロ又はハに該当する場合においては、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。
  - イ 勾配屋根（片勾配屋根は除く）とする場合は、居室に供しない勾配屋根の部分については、高さ3mまでは、建築物の高さに算入しない（図1）
  - ロ 居室を設けない屋上の階段室、昇降機塔、物見塔、給水タンク等で水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内のものについては、その部分の高さのうち5mまでは、建築物の高さに算入しない（図2）
  - ハ 避雷針については、建築物の高さに算入しない。

図1



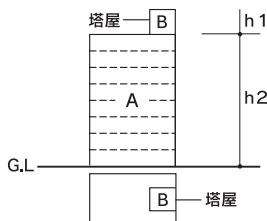
A: 建築物の居室部分の高さ

B: 勾配屋根の高さ

高さHは  $h1 \leq 3m$  のとき  $H = h2$

$h1 > 3m$  のとき  $H = h1 - 3m + h2$

図2



A: 建築物の建築面積

B: 塔屋の水平投影面積

高さHは  $B \leq A/8$  かつ  $h1 \leq 5m$  のとき  $H = h2$

$B \leq A/8$  かつ  $h1 \geq 5m$  のとき  $H = h1 - 5m + h2$

$B > A/8$  のとき

$H = h1 + h2$