

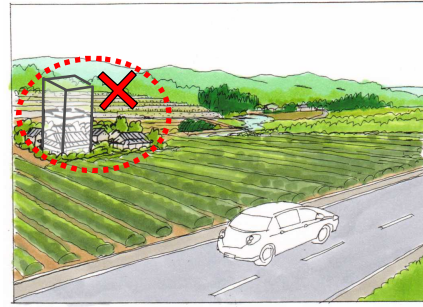
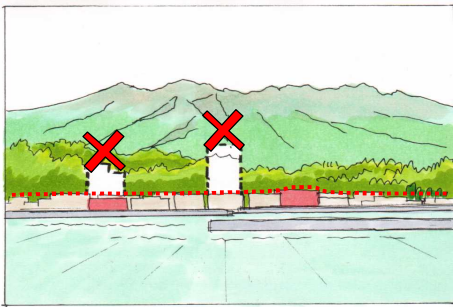
### 3 「建築物の建築等、工作物の建設等の景観形成基準」の解説

#### (1) 高さ

周辺の自然環境と調和し、まとまりのある高さとなるように配慮する。(桜島ゾーン)

周辺の自然環境や田園景観と調和し、まとまりのある高さとなるように配慮する。(自然緑地ゾーン)

「周辺の自然環境や田園景観と調和し、まとまりのある高さ」とは、国・県道、都市計画道路、公園、桜島フェリー航路から見たときに、自然環境や田園景観と調和し、周辺の建物から著しく突出しない高さをいいます。



周辺の自然環境や田園景観と調和したものとなるように突出した高さのものを避ける

周辺のまち並みから突出しない高さとなるように配慮する。(市街地・台地ゾーン)

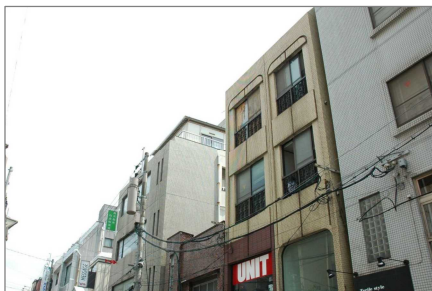
用途地域の指定のある区域においては、周辺のまち並みから突出しない高さとなるように配慮する。(自然緑地ゾーン)

「周辺のまち並みから突出しない高さ」とは、まち並みの連続性に配慮した高さをいいます。例えば、隣接する建物と高さを揃えること、通りの建物の高さを段階的に変化させること(ゆるやかなスカイラインの変化)などです。

やむを得ず周辺と比べて高くなる場合は、高層部をセットバックさせるか、隣接する建物と調和するように低層部の高さや形態意匠(壁面デザインの分節化など)に配慮するなどしましょう。



高さを揃えた建物が集積し、落ち着いた空間となっている



統一感のあるスカイラインが空間を引き締める役割を果たしている



隣接する建物と調和するように低層部の高さや色彩に配慮している

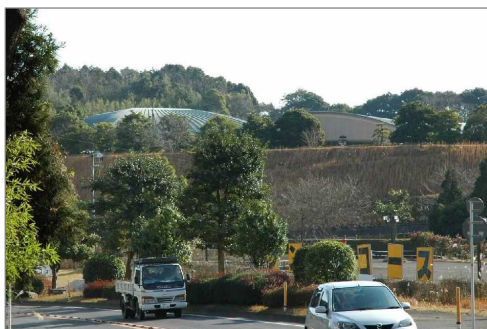
背景となる山並みの稜線や斜面緑地帯を分断しない高さとする。(市街地・台地ゾーン)

背景となる山並みの稜線を分断しない高さとする。(自然緑地ゾーン)

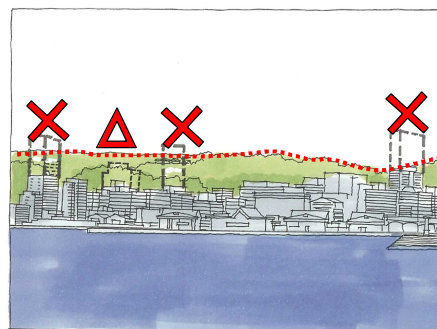
桜島や錦江湾上から見える地域においては、市街地への眺望や斜面緑地を阻害、分断しない高さとする。(市街地・台地ゾーン)

「背景となる山並みの稜線（や斜面緑地帯）を分断しない高さ」とは、国・県道、都市計画道路、公園から見たときに、山並みや斜面緑地の稜線を分断しない高さをいいます。

「桜島や錦江湾上から見える地域において市街地への眺望や斜面緑地を阻害、分断しない高さ」とは、桜島フェリー航路から市街地・台地ゾーンを見たときに、山並みや斜面緑地の稜線を分断しない高さをいいます。



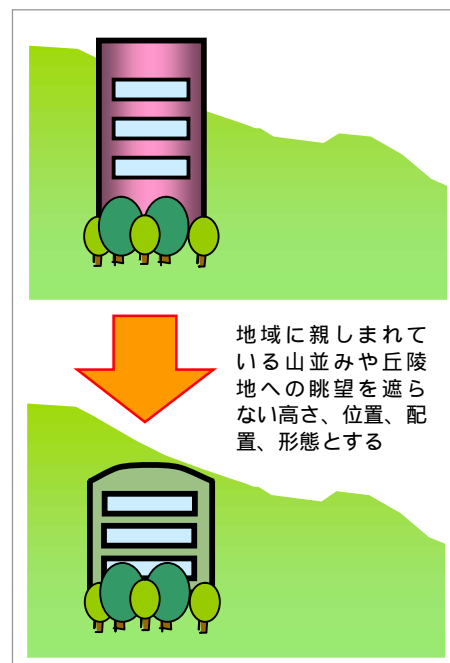
山並みを遮らないように配置された建物



背景の山並みの稜線や斜面緑地を分断しない高さとする



背後の山並みの稜線を分断しない建物



城山展望台など市が指定した視点場からの眺望確保範囲においては、建築物等の高さは基準線を越えないものとする。(市街地・台地ゾーン)

ただし、次に該当するものは、この限りではない。

市長が景観審議会の意見を聞き、眺望を阻害しないと認めるもの

### (1) 計画地が眺望確保範囲に入るかどうかの確認

都市計画課で閲覧できる「眺望確保範囲平面図」(2,500分の1)で確認するか、視点場や眺望確保範囲の両端の座標、道路管理課で閲覧できる「鹿児島市街区基準点」の座標などから眺望確保範囲の境界線を求めて確認してください。

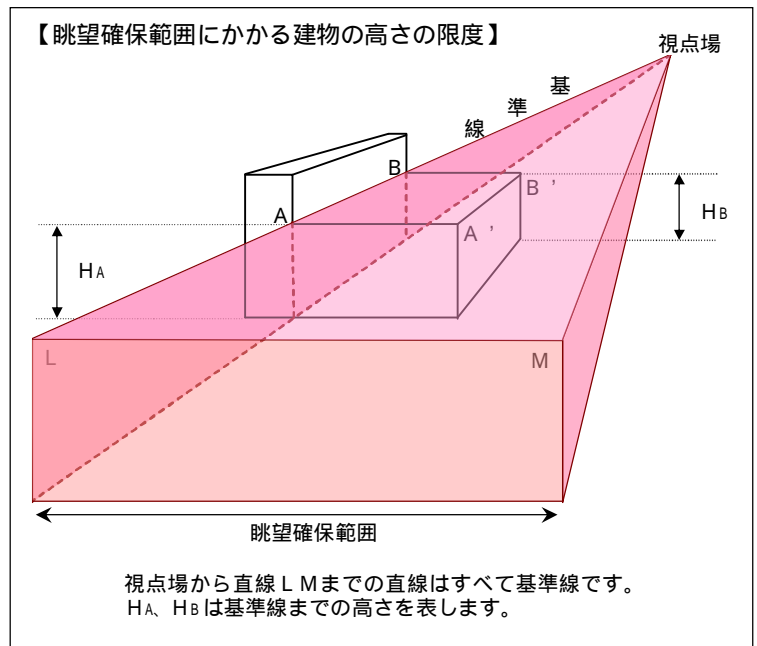
### (2) 計画地が眺望確保範囲の境界線で分断されている場合の高さの限度

眺望確保範囲に入る部分のみに基準が適用されます。

### (3) 建物の高さの限度

眺望確保範囲にある計画地で視点場から最も近い地点と最も遠い地点の高さの限度(標高点)を求め、これら2点を結ぶ直線までの高さとしします。

右図では眺望確保範囲に入る部分の建物の高さの限度は、直線AB(または直線A'B')までの高さになります。



### 桜島への眺望確保範囲における景観形成基準の考え方

眺望確保範囲における建築物、工作物の最高の高さは、できる限り現在見えている錦江湾を遮らないこととします。やむを得ない場合でも、基準線(「城山展望台の視点場から水平方向2,400mの地点における標高5mの点」と「城山展望台の視点場」を結ぶ直線)を越えないこととします。

「建築物、工作物の最高の高さ」とは、建築物、工作物の屋上、または屋上よりも高い位置にある付属設備(水平投影面積が10㎡以内のものを除く)がある場合はその最高点の高さをいいます。

したがって、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による建築物の高さに算入されないもの(階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓などの屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内で、その部分の高さが12mまでのもの)であっても、その最高点の高さは基準線を越えないこととします。



## 【計画地点の高さの限度の算出式】

### 桜島への眺望確保範囲

計画地点の高さの限度H1(標高:m)は城山展望台視点場からの距離をX1(m)とすると、次の式から求められます。

$$H_1 = \frac{2400}{2400} X_1 \times 100 + 5$$

(例) 城山展望台視点場から 1,400m の地点の高さの限度は標高 46.6m になります。

### 建物の「地盤面からの高さの限度」の求め方

建物の地盤面からの高さの限度は、建築予定地点の高さの限度(標高)から地盤高さを差し引いて求めます。建築予定地点の地盤高さは、地形図の標高点や鹿児島市街区基準点などを参考にしてください。

### 城山への眺望確保範囲における景観形成基準の考え方

眺望確保範囲における建築物、工作物の高さは、できる限り現在見えている緑地を遮らないこととします。やむを得ない場合でも、基準線(「沖防波堤の突端Aから水平方向1,000mの地点における標高45mの点」を通る城山までの直線)を越えないこととします。

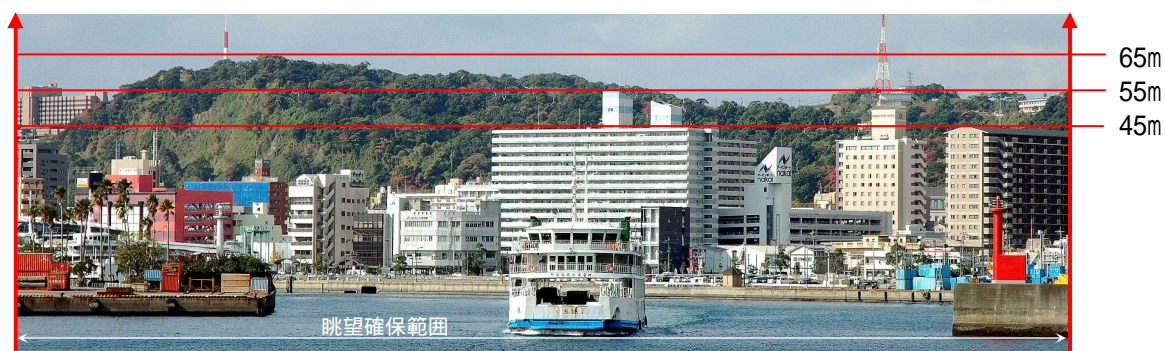
建築物の高さに算入されない塔屋等は、斜面緑地の稜線を越えない高さとしします。

「建築物、工作物の高さ」とは、建築物については建築基準法施行令の規定による「建築物の高さ」、工作物については「工作物に付帯する設備も含めた高さ」とします。

「建築物の高さに算入されない塔屋等」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による建築物の高さに算入されないものをいいます。

## 【斜面緑地の稜線を越えない高さ】

下図の赤い線を目安にしてください。



数字は沖防波堤の突端Aから水平方向1,000mの地点における標高

## 【計画地点の高さの限度の算出式】

### 城山への眺望確保範囲

計画地点の高さの限度H2(標高:m)は沖防波堤の突端Aからの距離をX2(m)とすると、次の式から求められます。

$$H_2 = \frac{X_2}{1000} \times 40 + 5$$

(例) 沖防波の突端Aから1,200mの地点の高さの限度は標高53mになります。