

高度地区の説明書

千葉市では、住環境の維持、秩序ある街なみの形成を図るため、建築物の高さの限度を定める都市計画高度地区を平成25年6月に変更しました。

本書は、「高度地区の規定書」と、その運用のルールを定める「運用基準」の内容について、説明したものです。

目次

高度地区変更の概要	1
1 規定書・運用基準の解説	4
1-1 規定書 第1 用語の定義	4
1-2 規定書 第3 制限の緩和	5
1-3 規定書 第4 適用の除外	7
1-4 規定書 第5 認定による特例	10
2 資料	24
2-1 高度地区とは	24
2-2 これまでの高度地区の指定状況	24
2-3 高度地区を変更した背景・目的	25
2-4 制限高さ（20m、31m）の設定理由	25
2-5 高度地区の見直しの経過	26

千葉市 都市局 都市部 都市計画課

平成25年 6月 策定
平成27年 3月 改訂
令和 4年12月 改訂
令和 5年 9月 改訂

建築物の高さのルールが変わりました

千葉市では、市街地における住環境を維持し、秩序ある街並みの形成を図るため、建築物の高さのルールを定める「都市計画高度地区」を変更し、建築物の最高高さ制限を導入しました。

都市計画の決定告示・施行日 平成25年6月11日

高度地区とは

市街地の環境の維持や土地利用の増進のため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める都市計画です。

対象区域

これまで高度地区が指定されていた以下の区域（P3 図面参照）
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域のうち、
容積率が200%、建ぺい率が60%の地域

※対象とならない区域

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、商業地域、近隣商業地域、
工業専用地域、工業地域、準工業地域

市街化調整区域

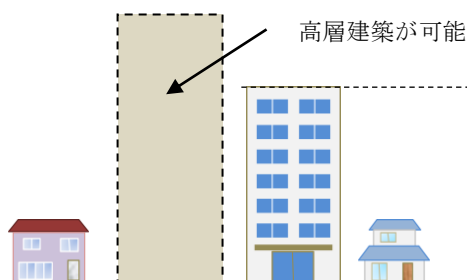
（なお、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域では、すでに高さの限度を10mに定めています。）

効果

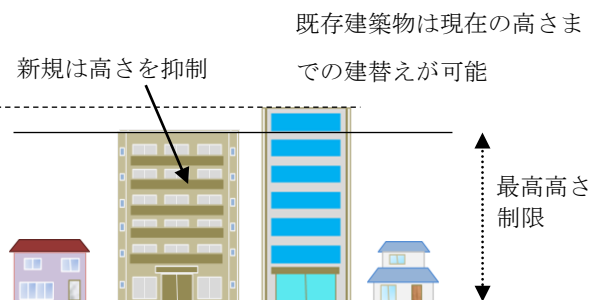
- ・住宅地において、周辺の街並みから突出する新たな建築物の建築を抑制することができます。
- ・最高高さ制限を超える計画については、原則、地区計画などにより周辺の住環境への配慮がされます。

街なみのイメージ

【これまで】



【最高高さ制限導入後】



※最高高さ制限の適用除外や特例があります。

制限内容

現在の北側斜線制限に加え、新たに最高高さ制限を設けました。

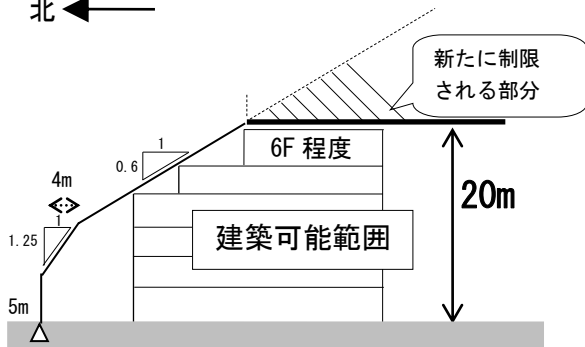
最高高さ：国道14号・357・16号を境に

内陸部 20m（6階程度） 臨海部 31m（10階程度）

内陸部

第一種高度地区 (20m)

北 ←

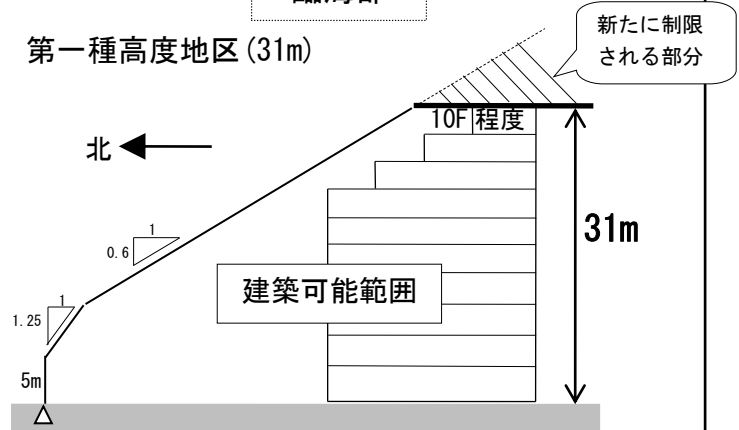


北側隣地境界線 又は
北側道路の反対側境界線

臨海部

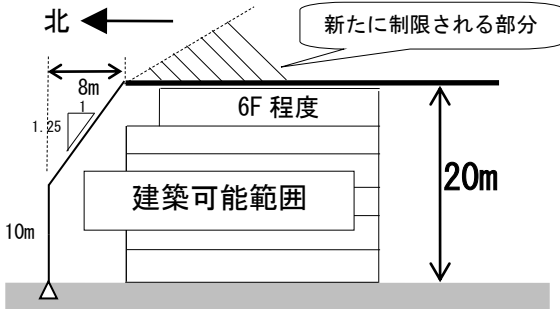
第一種高度地区 (31m)

北 ←



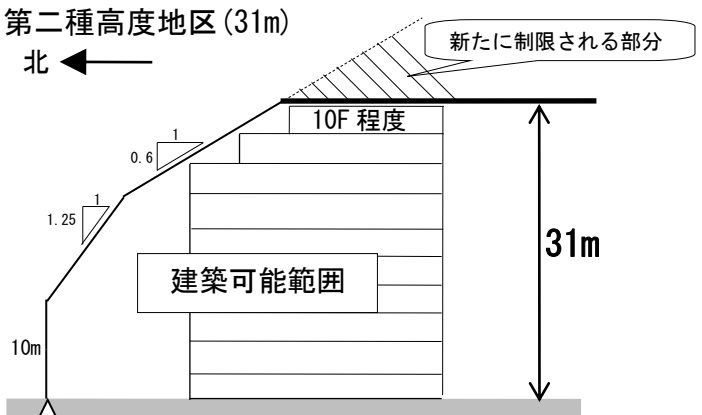
第二種高度地区 (20m)

北 ←



第二種高度地区 (31m)

北 ←



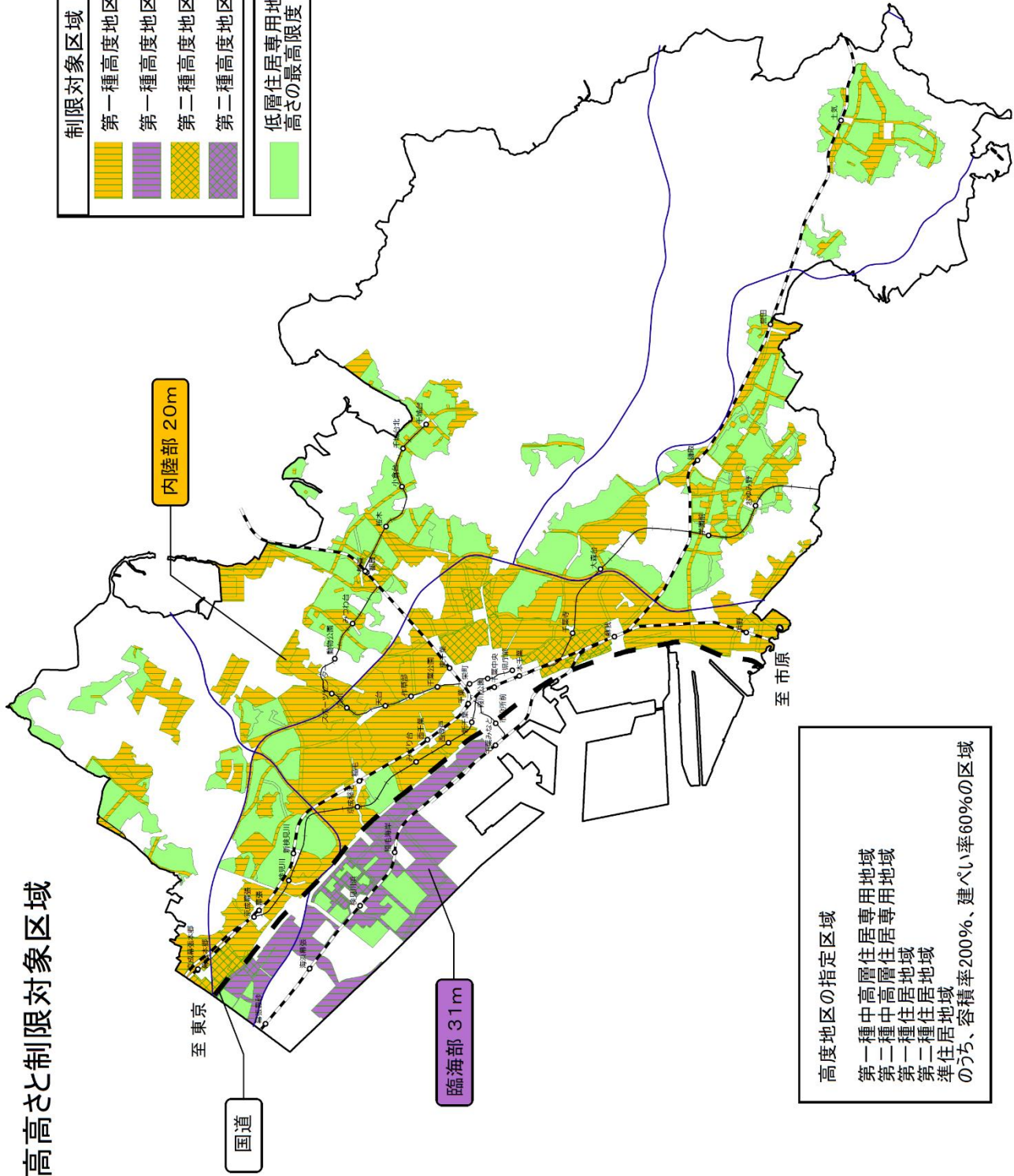
特例措置等

一律に制限するのではなく、既存の建築物や分譲マンションの建替えなど一定の配慮が必要なものは、最高高さ制限の適用除外や特例措置があります。

- ・ 地区計画等の区域内の建築物の適用除外
- ・ 既存分譲マンションの再生の特例
- ・ 既存建築物の建替えの特例 など

最高高さ制限対象区域

制限対象区域	
	第一種高度地区 (20m)
	第一種高度地区 (31m)
	第二種高度地区 (20m)
	第二種高度地区 (31m)
	低層住居専用地域による 高さの最高限度 10m



高度地区の指定区域
 第一種中高層住居専用地域
 第一種中高層住居地域
 第二種住居地域
 準住居地域
 のうち、容積率200%、建ぺい率60%の区域

1 規定書・運用基準の解説

高度地区における建築物の高さの制限は、都市計画として定める「高度地区の規定書」に規定しています。また、「制限の緩和」「適用の除外」「認定による特例」なども、この規定書に定めています。

あわせて、「適用の除外」や「認定による特例」となる場合の具体的な要件や、実際の手続きに関する事項なども定める必要があり、これらについては「運用基準」に示しています。

このように、規定書と運用基準をセットとして高度地区の運用を図ることになりますので、これらの内容について、以下に解説します。

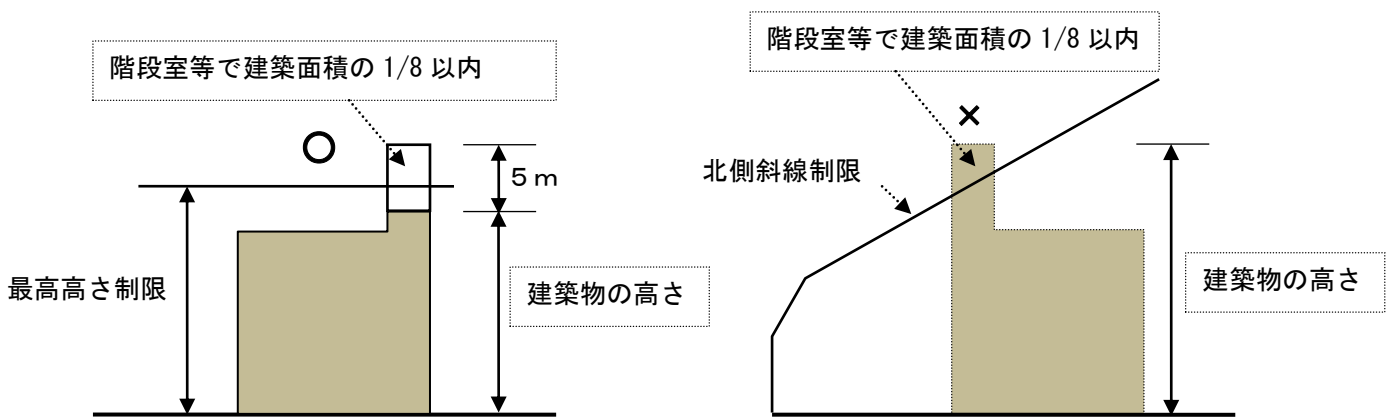
1-1 規定書 第1 用語の定義

(1) 建築物の高さ

規定書 第1 (1)

地盤面から建築物の屋上（パラペットを含む）までの高さをいいます。

ただし、屋上に階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓などを設ける場合、それらの屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内であれば、5mまでは最高高さ制限の高さの算定には含まれません。



(2) 基準日

規定書 第1 (5)

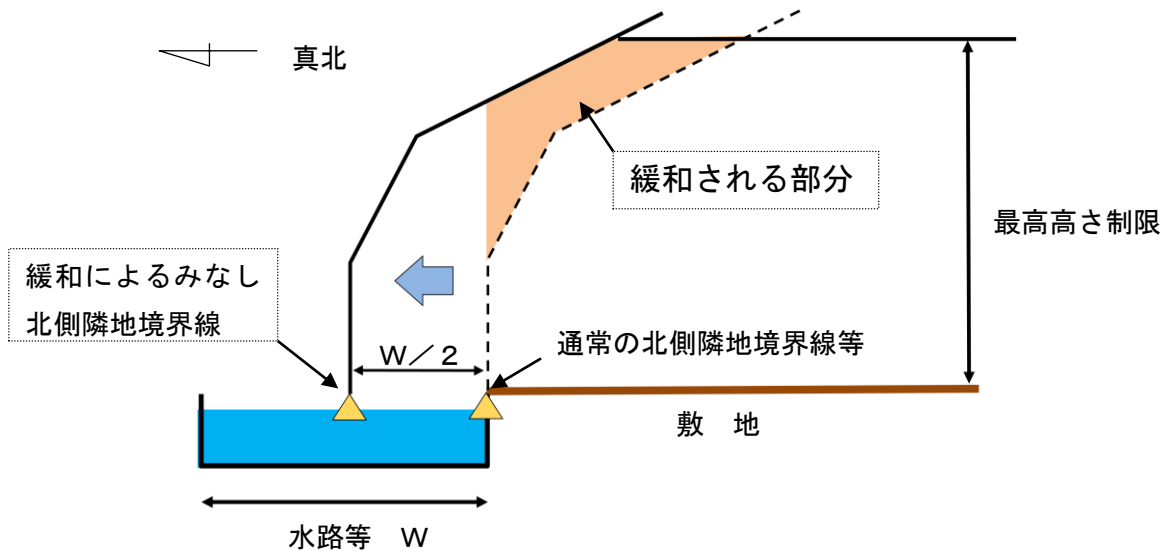
基準日とは、この最高高さ制限を定める都市計画が施行された平成25年6月11日です。この基準日において既に建っている建築物は、適用の除外や認定の特例の対象となる場合があります。

1-2 規定書 第3 制限の緩和

高度地区による高さ制限が緩和される場合です。この内容は、従前から定められていたものであり、変更はありません。

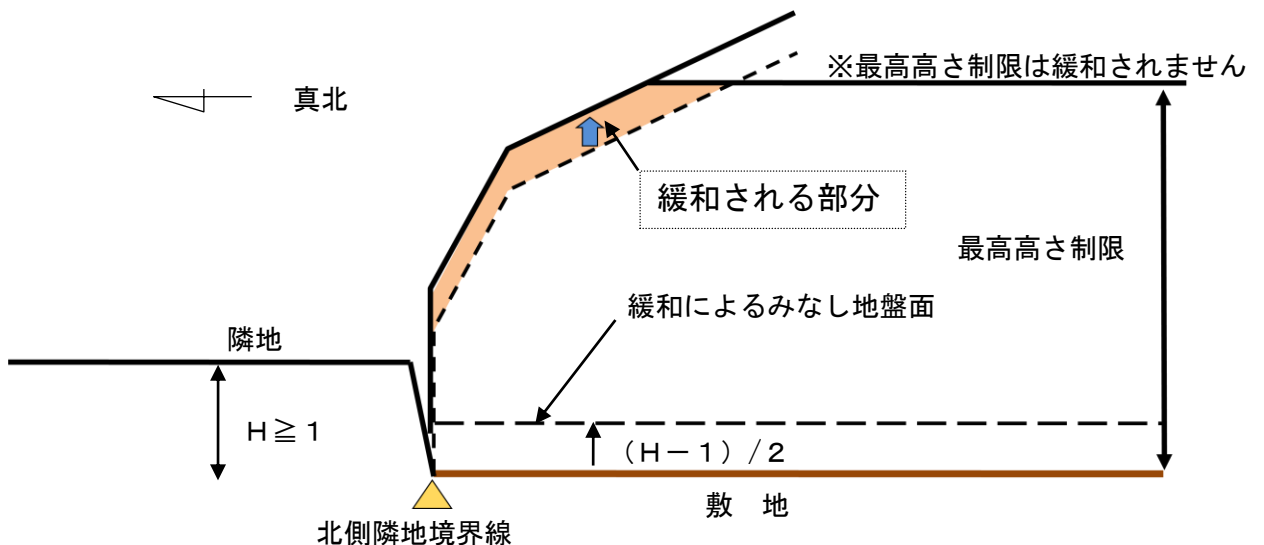
(1) 北側隣地境界または北側の前面道路の反対側に水路等がある場合

→ 北側隣地境界線は水路等の幅の $1/2$ だけ外側にあるとみなします。



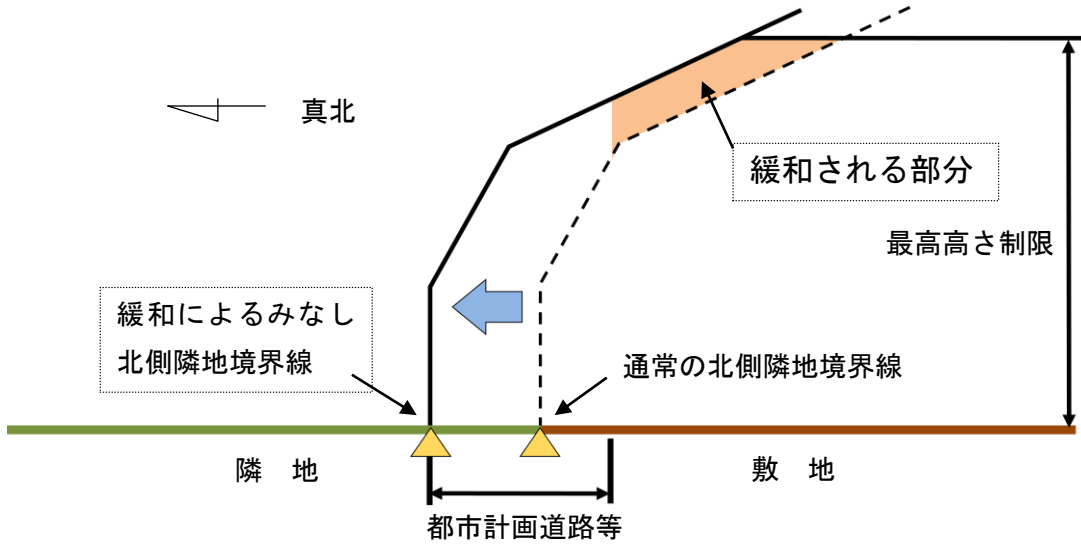
(2) 敷地の地盤面が北側隣地の地盤面より 1 m 以上低い場合

→ 当該敷地の地盤は $(H - 1) / 2$ だけ高い位置にあるとみなします。



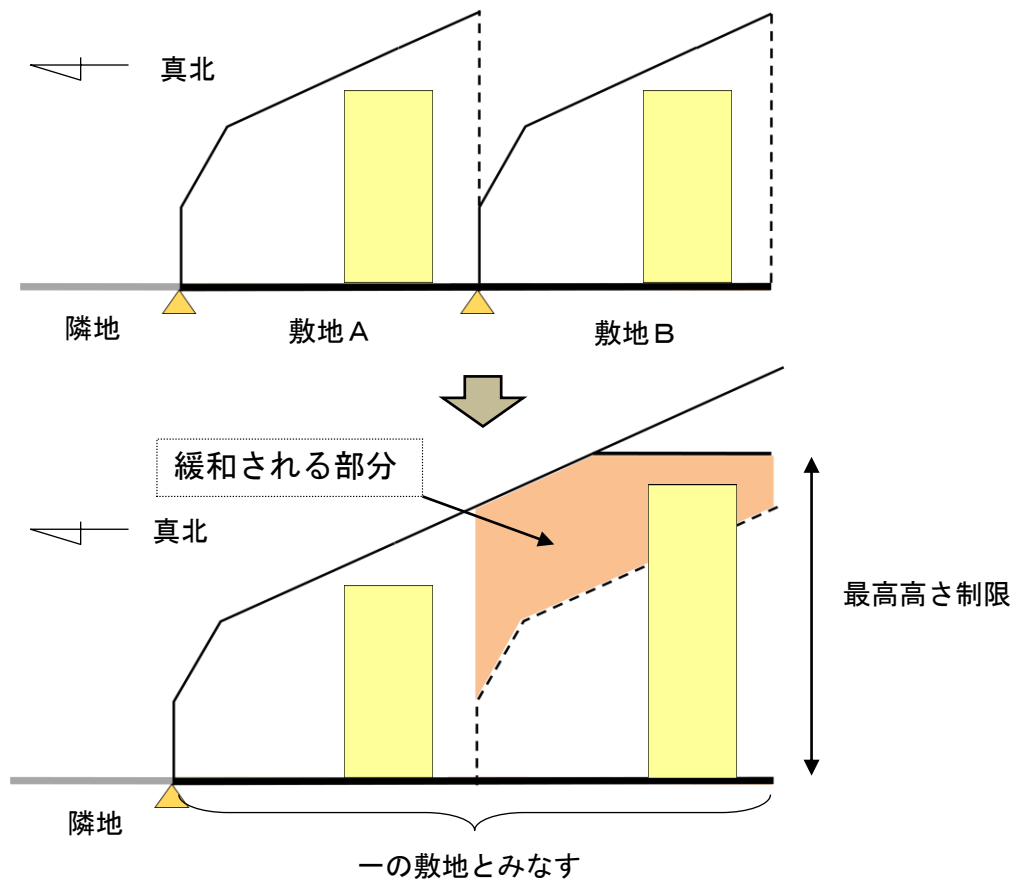
(3) 特定行政庁が都市計画道路等を前面道路とみなす場合

→ 計画道路内の隣地境界線はないものとみなします。



(4) 複数の建築物が建築基準法により一の敷地内にあるとみなされる場合

→ 高度地区の高さ制限についても一の敷地内にあるとみなし、適用します。



1-3 規定書 第4 適用の除外

次の（１）から（６）のいずれかに該当するものは、高度地区の高さ制限の全部又は一部が適用除外となります。

ただし、高度地区の違反建築物である場合は、適用の除外とはなりません。

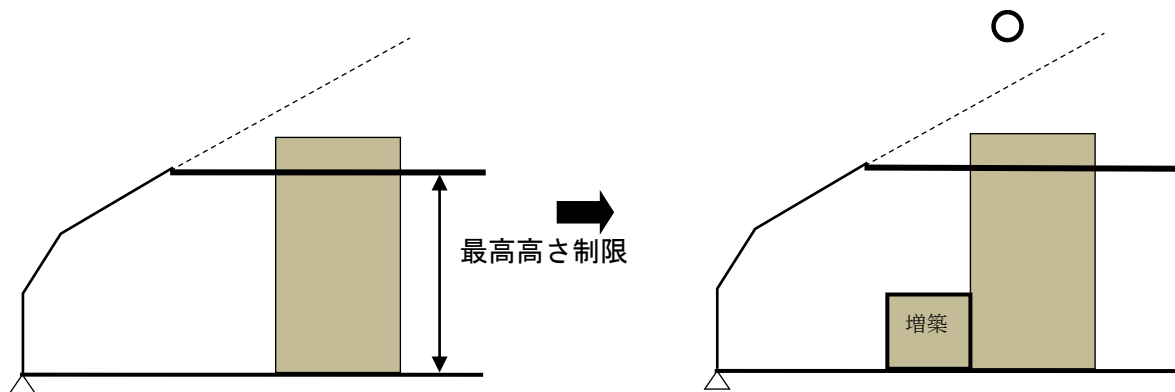
（１）基準日において、すでに建っている建築物や修繕などの工事中の建築物で、高度地区の制限に適合していないもの

→ 高度地区の高さ制限に適合していない部分については、北側斜線制限や最高高さ制限は適用しません。建築物をそのまま使いつづけることができます。

【適用除外の手続き】 不要です。

（２）高度地区による制限に適合していない部分を有する建築物について増築を行う場合

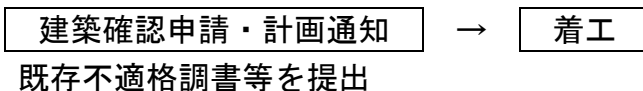
→ 増築する部分が高度地区の制限の範囲内である場合は、制限に適合していない既存建築物の部分については高度地区の北側斜線制限や最高高さ制限は適用しません。増築にあたって、不適格部分の是正は不要です。



【適用除外の手続き】 規定書第4 第2項 運用基準 第2章 基準1 2

建築の確認申請や計画通知の際に、高度地区の既存不適格調書等の提出が必要です。

<参考フロー>



(3) 高度地区の不適合部分を有する建築物について、修繕や模様替え、用途変更を行う場合

→ 高度地区の北側斜線制限、最高高さ制限は適用しません。大規模修繕などにあたって、不適合部分の是正は不要です。

【適用除外の手続き】 不要です。

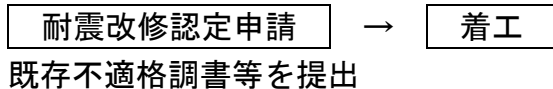
(4) 高度地区の不適合部分を有する建築物について、耐震改修促進法に基づく認定を受けて耐震改修を行う場合

→ 安全・安心を優先し、高度地区による北側斜線制限、最高高さ制限の対象とはなりません。耐震改修にあたって、不適合部分の是正は不要です。

【適用除外の手続き】 規定書 第4 第2項 運用基準 第2章 基準2 2

耐震改修の認定申請時に、高度地区の既存不適合調書等の提出が必要です。

<参考フロー>



(5) 基準日（最高高さ制限が施行された日）において、建築の工事中のもので高度地区の制限に適合していないもの

→ 高度地区の最高高さ制限の対象とはなりません。竣工後もそのまま使い続けることができます。ただし、高度地区による北側斜線制限に適合している必要があります。

【現に建築の工事中とは】 運用基準 第1章 2 (7)

基準日において、確認済証の交付を受けており、次のいずれかに該当するものをいいます。

- ① 根切工事に着手し、継続して工事を行っているもの
- ② 杭打ち工事に着手し、継続して工事を行っているもの

【適用除外の手続き】 不要です。

(6) 建築物の高さの最高限度が定められている地区計画等の区域内で、当該地区計画等に適合している建築物

→ 地区計画など、他の都市計画により、建築物の最高高さが別に定められている場合は、高度地区の最高高さ制限（20m または 31m）を適用せず、地区計画等で定められた高さを最高限度とします。

ただし、高度地区による北側斜線制限は守る必要があります。

【地区計画等とは】 運用基準 第1章 第2項 8

都市計画で定める地区計画、景観地区をいいます。

【適用除外の手続き】 不要です。

「地区計画」とは、地区にあったまちづくりのルールをお住まいの皆さんが主役となって、話し合い、考えを出し合いながら、地区の実情と将来を見据え、建物の用途や高さ、建て方などを都市計画として定めるものです。

地区計画において建築物の高さの最高限度が定められている場合、その地区内では、高度地区の最高高さ制限は適用されず、地区計画に定められている数値が限度となります。

地域の皆さんが高度地区の最高高さ制限よりも低い数値、あるいは高い数値を望む場合など、地域の特性に応じたきめ細かな制限を設ける場合は、地区計画を活用することができます。



地区計画を定める場合の配慮事項等

運用基準 第4章 1及び2

高度地区による最高高さ制限を超える地区計画を定める場合は、北側斜線制限に適合するとともに、次の項目を参考として、周辺住環境に与える影響が少なくなるように配慮した事項を、地区計画に適切に定めるものとします。

- | | |
|-----------------|--------------|
| ① 建築物の高さの最高限度 | ② 地区計画の目標・方針 |
| ③ 地区計画の区域 | ④ 壁面の位置の制限 |
| ④ 建築物の形態又は意匠の制限 | ⑥ 垣又は柵の構造の制限 |

【周辺住民への説明】

地区計画を定めようとする際は、地区計画の区域の境界から地区計画で定める建築物の高さの2倍の距離の範囲内の居住者や自治会等に説明することが必要です。また、説明を終えた場合は、その説明状況について市に報告が必要です。（**運用基準 第5章 2**）

1-4 規定書 第5 認定による特例

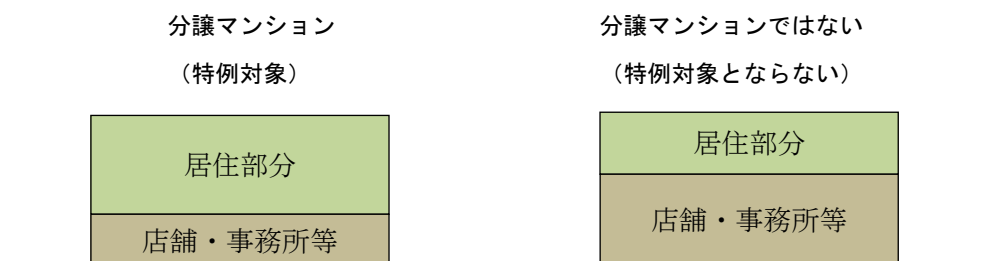
既存の分譲マンションの再生や既存建築物の建替えなど、一定の要件を満たすもので市長が認めたものは、高度地区の最高高さ制限を超えることができます。

規定書 第5 (1) 分譲マンション再生の特例

分譲マンションにお住まいの方が、安心して住み続けられるよう、一定の要件を満たした建替えなどの分譲マンション再生については最高高さ制限を超えることができます。

【分譲マンションとは】規定書 第1 (4)

二以上の区分所有者がある建築物で、人の居住のための専有部分の床面積が過半を占めるものをいいます。



【分譲マンションの再生とは】規定書 第5 (1)

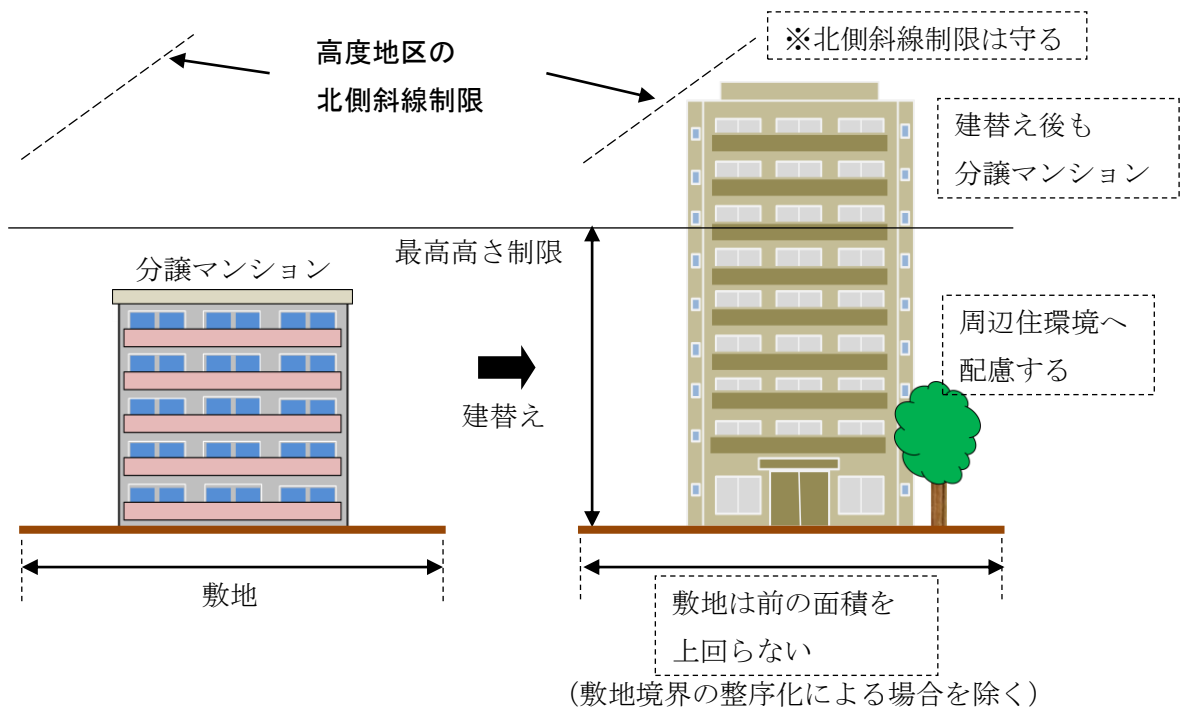
分譲マンションの再生とは、分譲マンションを、A. 建替える、B. 増築する、C. 改築する、の3種類があります。以降、それぞれについて順に説明します。

A 分譲マンションを建替える場合 運用基準 第3章 基準3

→ 次の要件をすべて満たす場合で市長が認めたものは、高度地区の最高高さ制限を超えることができます。ただし、北側斜線制限は守る必要があります。

建替えの回数の制限はありません。(規定書第5 第2項)

- ① 基準日(最高高さ制限が施行された日)において、現に存する建築物又は建築、修繕、模様替の工事中の分譲マンションの建替えであること。
- ② 建替え後も分譲マンションであること。
- ③ 建替え後の敷地面積は、建替え前の敷地面積を上回らないこと。ただし、敷地境界の整序化に伴い増加した場合を除く。

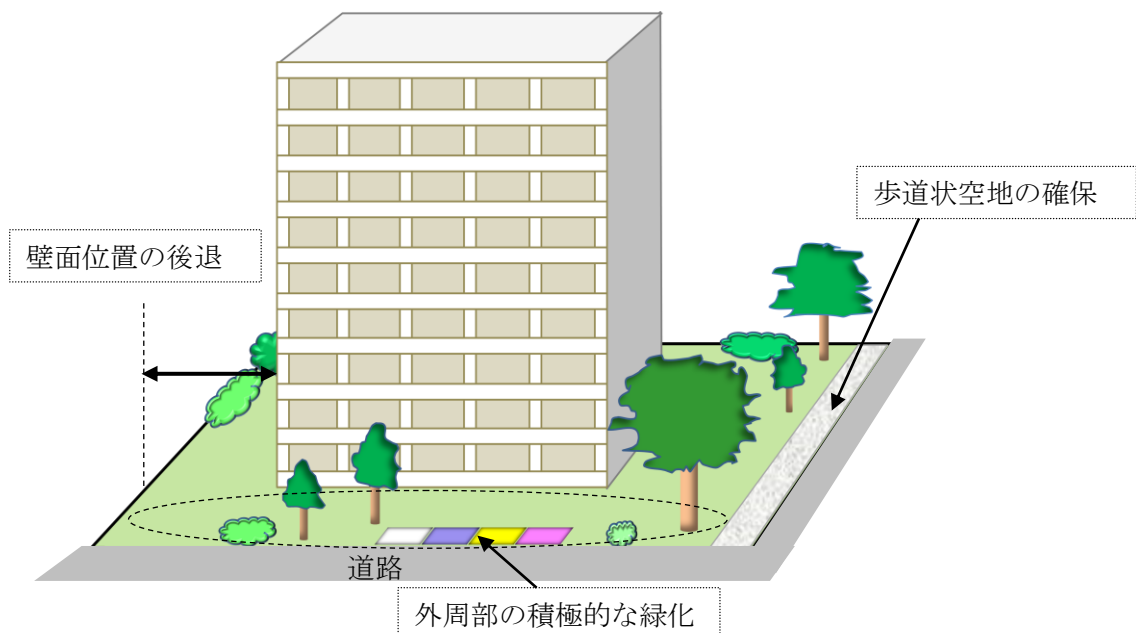


なお、近隣同士が将来にわたり良好な居住環境のもとで安心して暮らせるよう次の項目を参考に、周辺住環境への配慮を自主的に行うこととします。

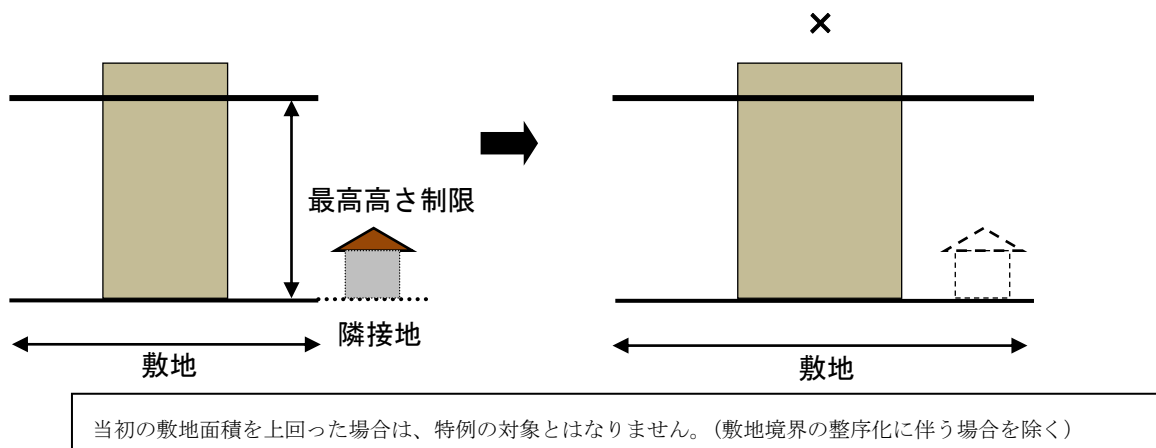
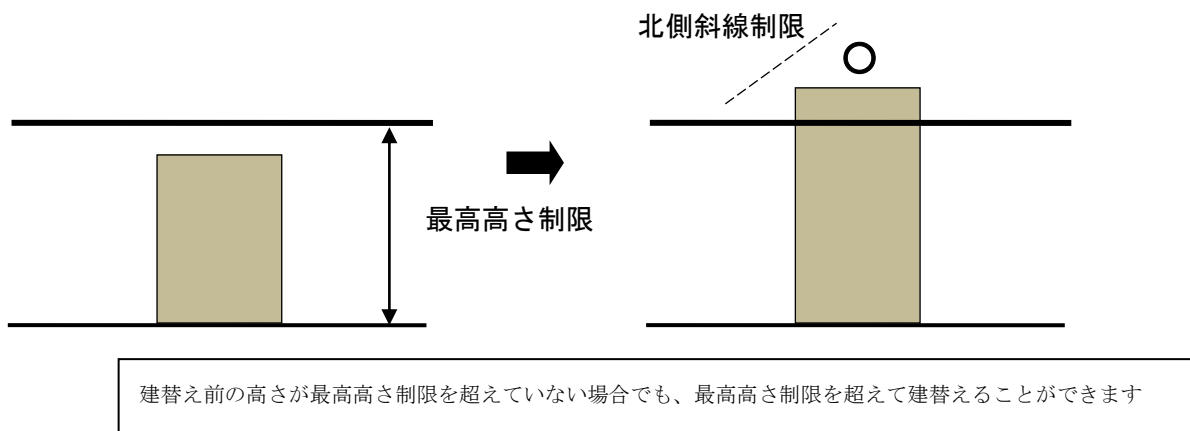
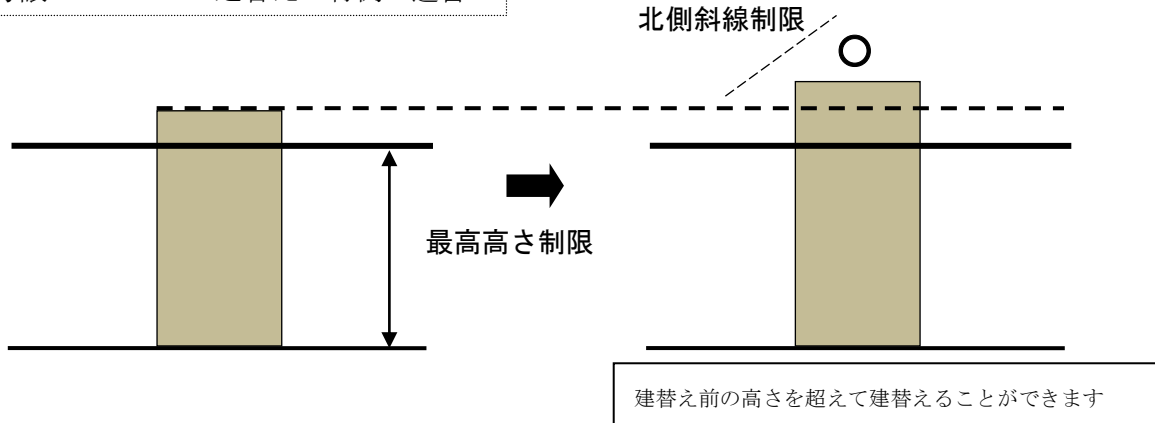
【周辺住環境への配慮事項】運用基準 第3章 基準3 1-2

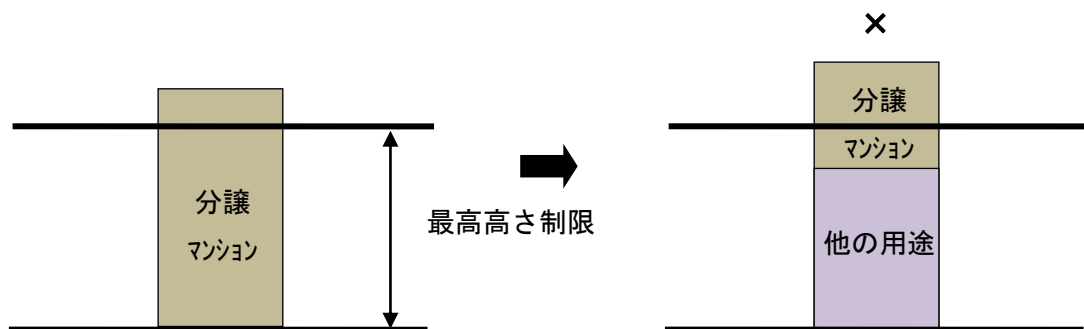
- ① 壁面の位置は、周辺住環境を悪化させないように、適切に定める。
- ② 敷地内の緑化や外周部の緑化に努める。
- ③ 前面道路の整備状況に応じて、歩道状空地の確保に努める。
- ④ 千葉県景観計画において定められた景観形成基準に基づき、良好な景観形成に努める。

<周辺住環境への配慮の例>

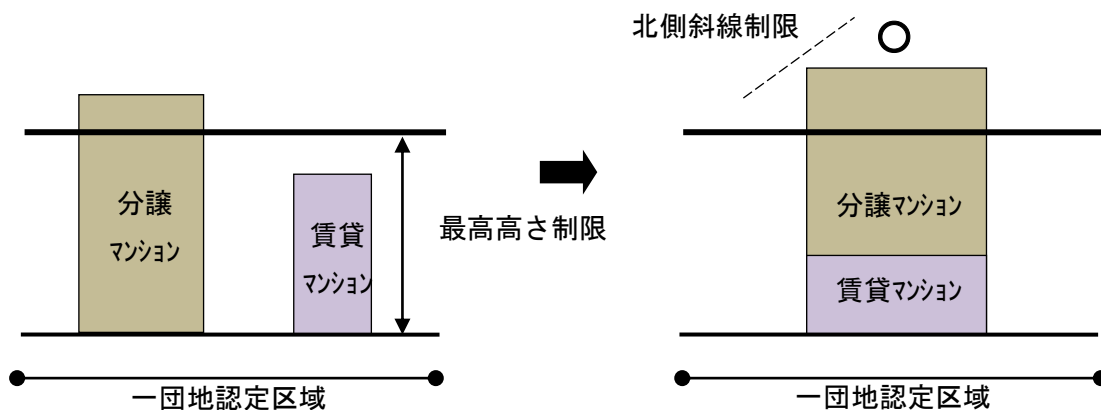


分譲マンションの建替えの特例の適否





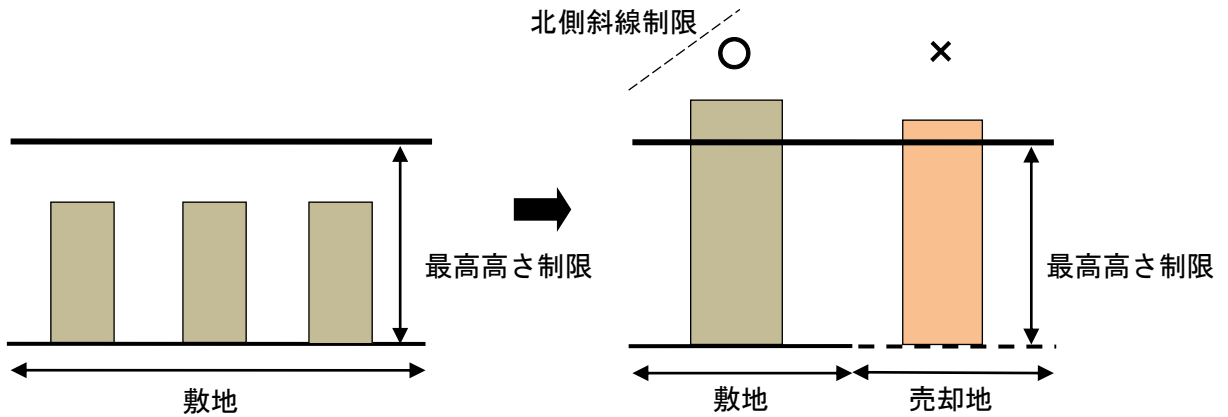
延床面積の過半が分譲マンション以外の用途となる場合は、特例の対象とはなりません。



一団地内にある賃貸マンションと一緒に建替える場合、建替え後の延床面積の過半が分譲マンションであれば最高高さ制限にかかわらず建替えることができます。



建替えにおいて売却された敷地部分は、特例の対象とはならず、最高高さ制限を超えることはできません。ただし、建替えのために、民間事業者等に対して一括譲渡を行った後に再取得する場合は除きます。

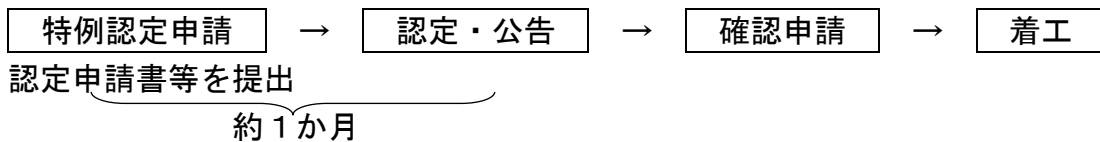


【認定の手続き】 規定書 第6 運用基準 第3章 基準3 4及び5

認定を受けようとする場合は、必要書類を添付して高度地区認定申請書を市長に提出し、確認申請の前に特例の認定を受けてください。

市長は、要件を満たしたと認めたときは、申請者に認定通知書を交付するとともに、その旨を公告します。

<参考フロー>



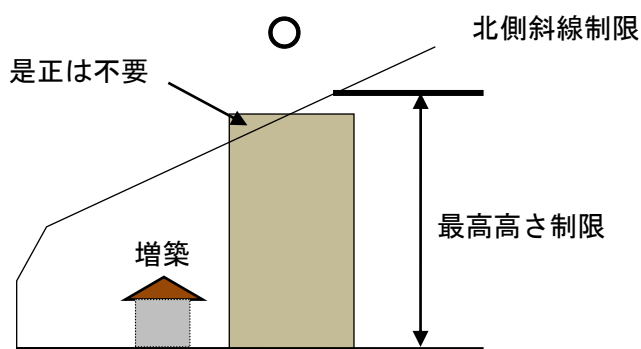
B 分譲マンションに増築する場合 運用基準 第3章 基準3 2

「増築」とは、同一敷地内にある建築物の床面積を増加させる行為をいいます。分譲マンションの「増築」となる場合、増築のパターンによって高度地区の特例等の取扱いが異なりますので、それぞれについて説明します。

B-1 不適格部分を有する分譲マンションに、駐輪場や管理棟などを増築する場合 (運用基準 第3章 基準3 2 (1))

→ 増築する部分が最高高さ制限や北側斜線制限に適合している場合は、規定書第4「適用の除外」の対象となります。運用については、基準1「不適格部分を有する建築物の増築に関する基準」を適用します。

増築にあたって、不適格部分の是正は不要です。

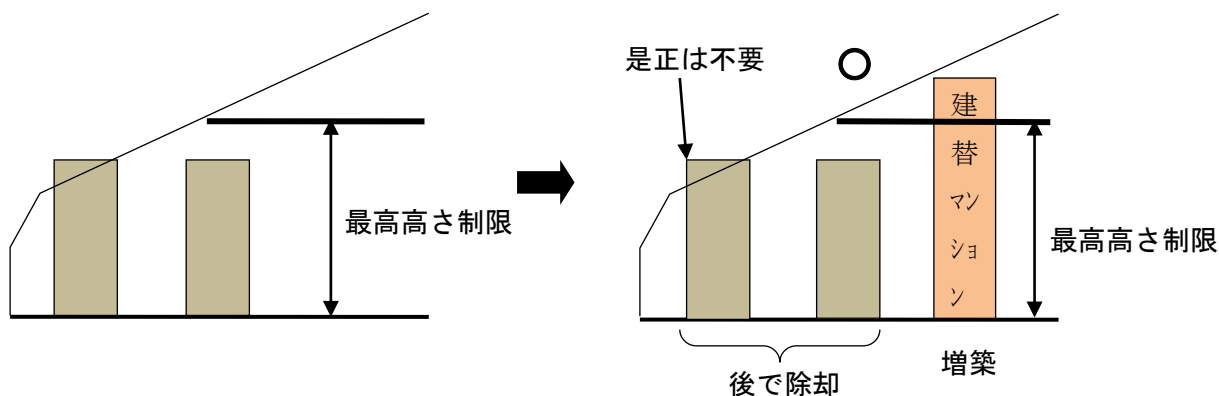


P 7 (2) の手続き、参考フローを参照してください。

B-2 既存の分譲マンションを除却する前に建替えマンションを建築することにより、「増築」となる場合 (運用基準 第3章 基準4 2 (2))

ア 建替え後の分譲マンションが最高高さ制限を超える場合

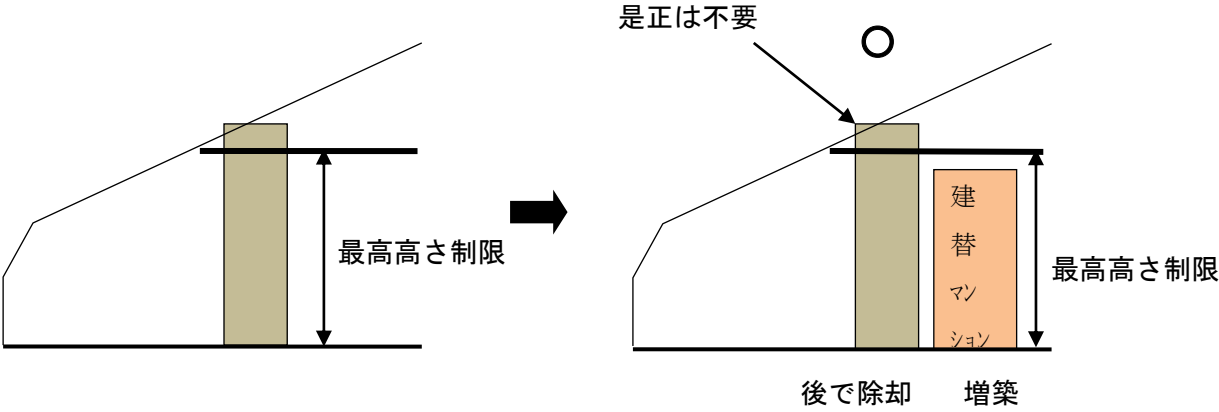
- 基準3「1-1 建替えにおける認定要件」
- 「1-2 建替えにおける周辺住環境への配慮事項」
- 「1-3 建替えにおける売却地の取扱い」を適用します。



P 1 0 から記載の「A 分譲マンションを建替える場合」の認定要件、周辺住環境への配慮の例、認定の手続き、参考フロー（P 1 4 まで）を参照してください。

イ 既存の建築物が最高高さ制限を超えているが、建替え後の分譲マンションが最高高さ制限以下の場合

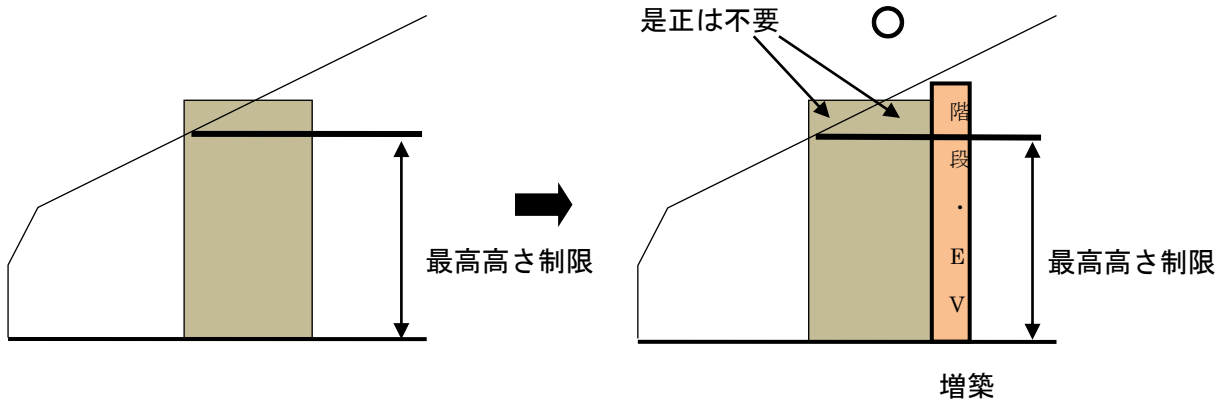
→ 基準 1 「不適格部分を有する建築物の増築に関する基準」を適用します。



P 7 (2) の手続き、参考フローを参照してください。

B-3 既存の分譲マンションに、最高高さ制限を超える高さの屋外階段やエレベーター等を増築する場合（運用基準 第 3 章 基準 3 2 (3)）

→ 基準 5 「不適格部分を有する建築物への階段、昇降機等の用に供する部分の増築に関する基準」を適用します。



P 2 1 規定書第 5 (3) の要件、参考フローを参照してください。

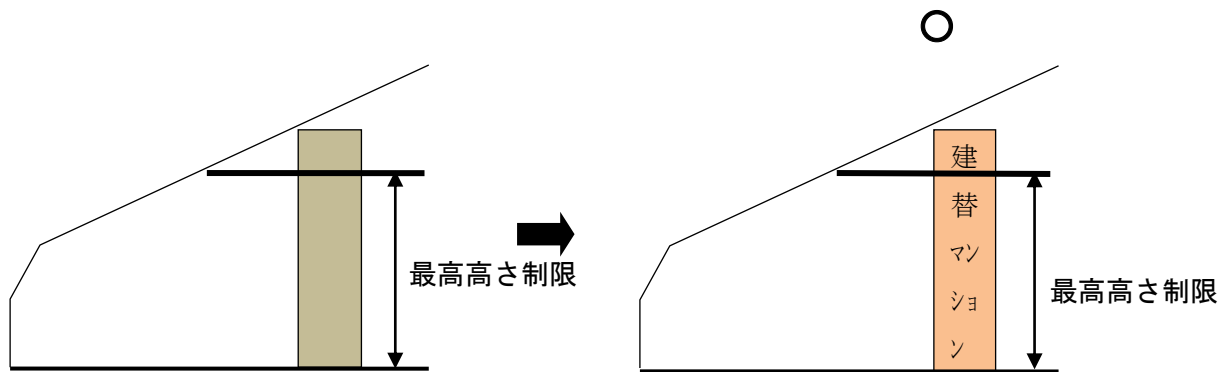
C 分譲マンションを改築する場合 運用基準 第3章 基準3 3

「改築」とは、すでにある建築物の全部又は一部を取り壊して、従前の用途、構造、規模を著しく異なるものに建替えることをいいます。

分譲マンションを改築する場合についても、改築後の建築物が最高高さ制限を超えることができません。

既存の分譲マンションを改築する場合（運用基準 第3章 基準3 3）

- 基準3 「1-1 建替えにおける認定要件」
- 「1-2 建替えにおける周辺住環境への配慮事項」
- 「1-3 建替えにおける売却地の取扱い」を適用します。



P10から記載の「A 分譲マンションを建替える場合」の認定要件、周辺住環境への配慮の例、認定の手続き、参考フロー（P14まで）を参照してください。

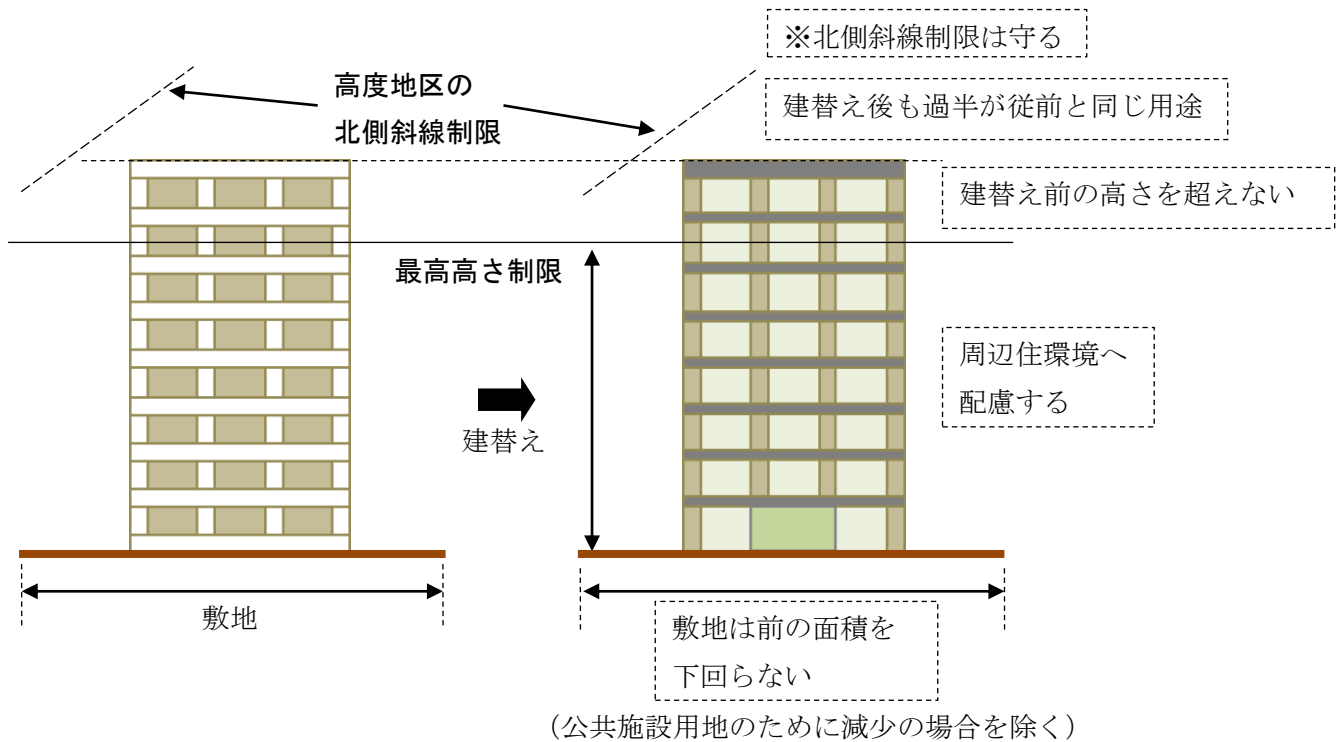
規定書 第5(2) 不適合部分を有する建築物を建替える場合

→ 次の要件をすべて満たす場合で市長が認めたものは、高度地区の最高高さ制限を超えることができます。ただし、北側斜線制限は守る必要があります。

建替えの回数の制限はありません。

【認定の要件】運用基準 第3章 基準4 1-2

- ① 基準日(最高高さ制限が施行された日)において、現に存する建築物又は建築、修繕、模様替の工事中の建築物の建替えであること
- ② 建替え前の高さを超えないこと
- ③ 主用途を変更しないこと
- ④ 建替え後の敷地面積は、建替え前の敷地面積を下回らないこと。
ただし、公共施設等の整備や敷地境界の整序化に伴う場合を除く。



【周辺住環境への配慮】運用基準 第3章 基準4 1-3

千葉市景観計画において定められた景観形成基準に基づき、良好な景観形成に努めることとします。

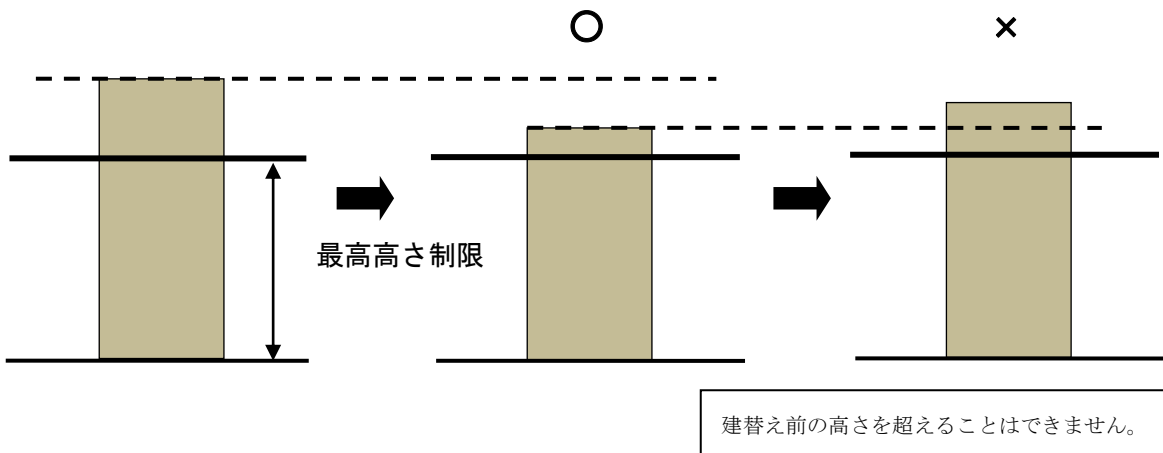
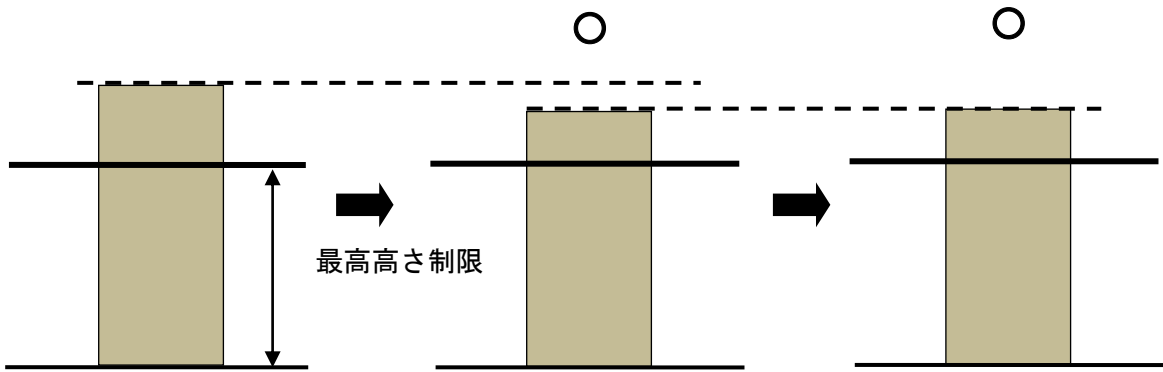
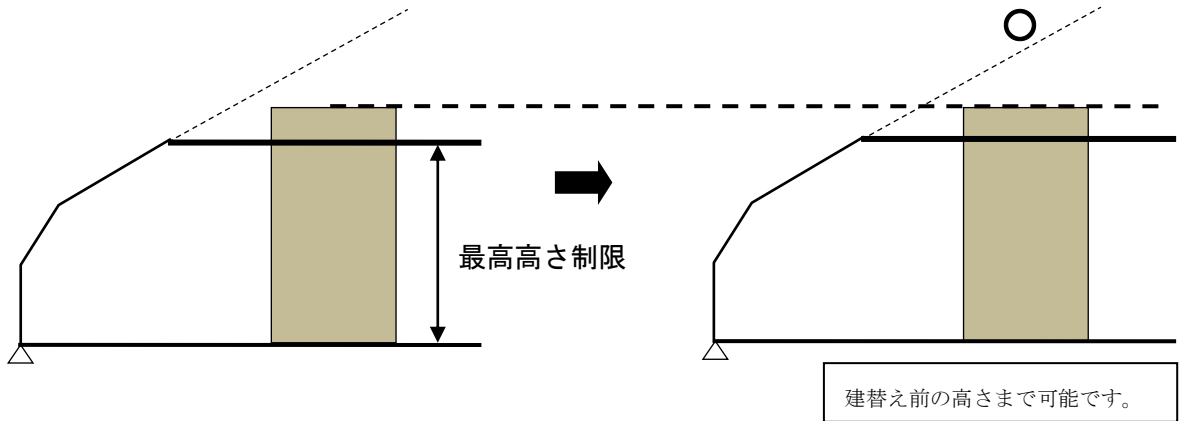


最高高さ制限以下で建替えられた場合の以降の扱い

運用基準 第3章 基準4 1-4

最高高さ制限以下の高さで建替えられた場合は、以降の建替えについては、最高高さ制限を超えることはできません。

不適格部分を有する建築物の建替えの特例の適否

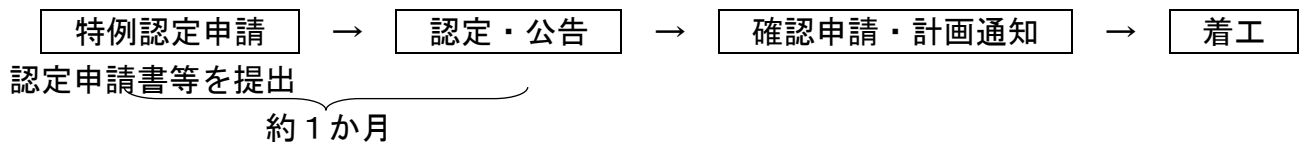


【認定の手続き】 規定書 第5 第2項 運用基準 第3章 基準4 2及び3

認定を受けようとする場合は、必要書類を添付して高度地区認定申請書を市長に提出し、確認申請の前に特例の認定を受けてください。

市長は、要件を満たしたと認めたときは、申請者に認定通知書を交付するとともに、その旨を公告します。

<参考フロー>

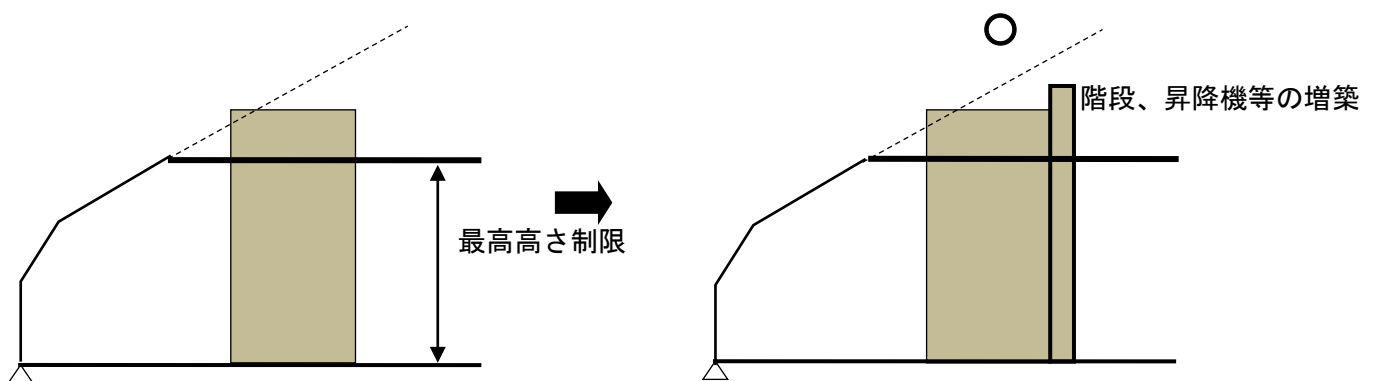


規定書 第5 (3) 不適格部分を有する建築物に階段、昇降機等を増築する場合

→ 円滑な移動や利用のために必要な階段や昇降機等の増築については、高度地区の最高高さ制限を超えることができます。また、増築にあたって不適格部分の是正は不要です。

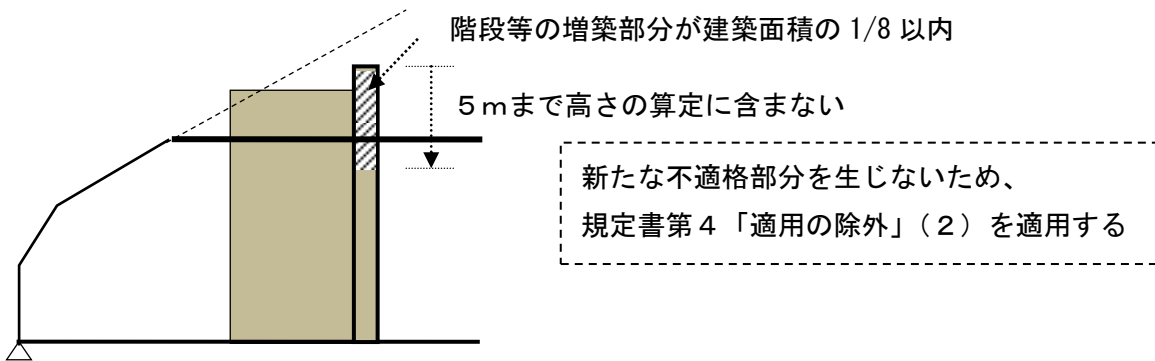
【認定の要件】 運用基準 第3章 基準5 1

- ① 基準日において、現に存する又は建築、修繕、模様替の工事中の建築物で、最高高さ制限（または北側斜線制限）に適合しない建築物への増築であること
- ② 増築部分の高さは、施設の機能上、必要な高さまでであること。ただし、北側斜線制限に適合していること。
- ③ 増築の範囲は、施設の機能上必要な階段、昇降機の用に供する部分と、必要最小限の廊下・通路等の取合い部分であること。



新たに不適格部分を生じない場合の扱い（運用基準 第3章 基準5 2）

増築する部分が規定書第1（1）ただし書きの規定により、新たに不適格部分を生じない場合
→ 基準1「不適格部分を有する建築物の増築に関する基準」を適用します。

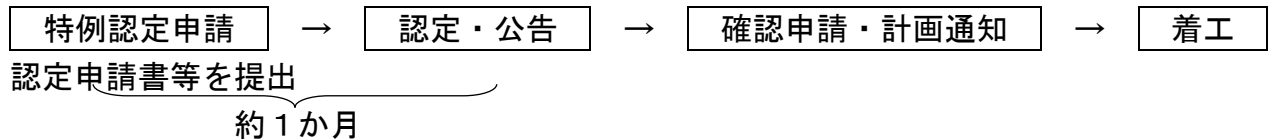


【認定の手続き】規定書 第5 第2項 運用基準 第3章 基準5 2及び3

認定を受けようとする場合は、必要書類を添付して高度地区認定申請書を市長に提出し、確認申請の前に特例の認定を受けてください。

市長は、要件を満たしたと認めたときは、申請者に認定通知書を交付するとともに、その旨を公告します。

<参考フロー>



規定書 第5（4） 公益上又は土地利用上やむを得ない建築物

→ 公益上または土地利用上やむを得ないもので、有識者等の意見を聴いて市長が認めたものは、高度地区の最高高さ制限を超えることができます。

ただし、北側斜線制限は守る必要があります。

【対象となる建築物】運用基準 第3章 基準6 1

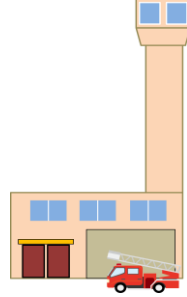
- ① 病院（医療法第1条の5に規定されるもの）
- ② 国、地方公共団体が所有または維持管理する建築物
- ③ 郵便法、電気通信事業法等の用に供する施設
- ④ 防災機能を有する施設（津波・高潮対策の施設等）
- ⑤ その他これらに類するもの

であって、施設の機能上、その他やむを得ない事情により最高高さ制限に適合させることが困難であるもの

公益上・土地利用上やむを得ないものの例



病院



消防署

その他

郵便法、電気通信事業法、電気事業法、
ガス事業法、液化石油ガス法、水道法、
下水道法、熱供給事業法の用に供する施
設、津波・高潮対策の施設

【周辺住環境への配慮】運用基準 第3章 基準6 2

認定を受けようとする場合は、次に掲げる事項を周辺地区に与える影響が少ないように適切に定め、周辺住環境への配慮を自主的に行うこととします。

- ① 千葉市景観計画において定められた景観形成基準に基づき、良好な景観形成に努めること
- ② 周辺住居等に対する日照が十分確保されるものであること
- ③ 騒音について配慮（設備機器、開口部の位置形状等）されていること。
- ④ 前面道路の整備状況に応じ、歩道状空地の確保に努めること。

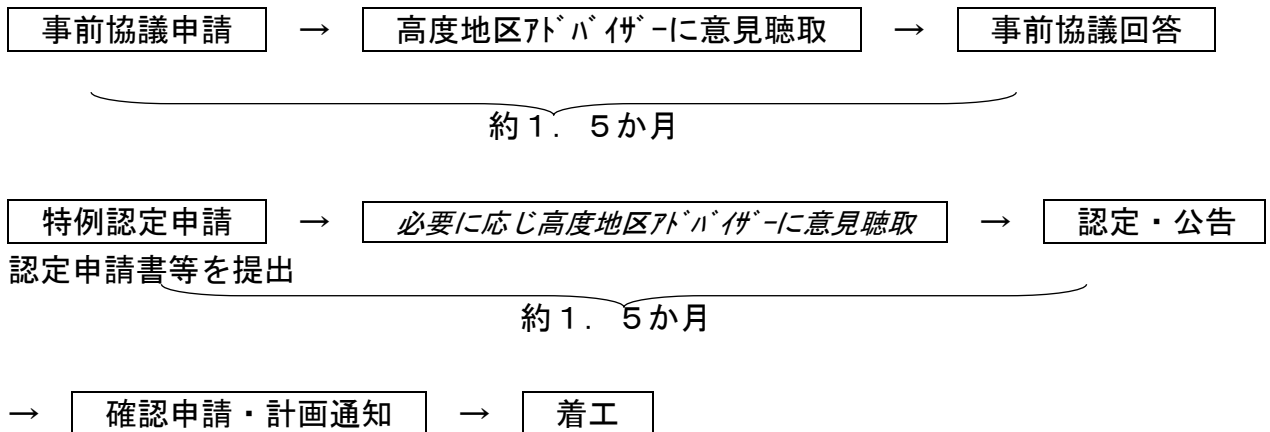
【認定の手続き】規定書第5 第1項、第2項 運用基準 第3章 基準6 3及び4

認定を受けようとする場合は、認定申請を行う前に市長に事前協議を行ってください。事前協議があった場合は、市長は有識者（高度地区アドバイザー）の意見を聴くとともに、設計において配慮すべき事項等について申請者に回答します。

認定を受けようとする場合は、事前協議の回答を踏まえ、必要書類を添付して高度地区認定申請書を市長に提出し、確認申請の前に特例の認定を受けてください。

市長は、必要に応じ高度地区アドバイザーの意見を再度聴き、やむを得ないものと認めたときは、申請者に認定通知書を交付するとともに、その旨を公告します。

<参考フロー>



2 資料

2-1 高度地区とは

都市計画法に基づき建築物の高さを制限する都市計画です。

用途地域内において市街地の環境を維持、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を各都市の状況に応じて定めるものです。

*用途地域とは

都市計画法第8条に基づく「地域地区」の一種です。

目指すべき市街地像に応じて住居、商業、工業などの用途別に分類される13種類の地域の総称です。

2-2 これまでの高度地区の指定状況

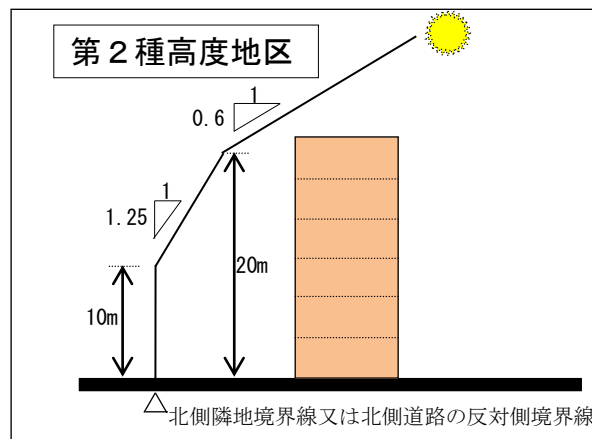
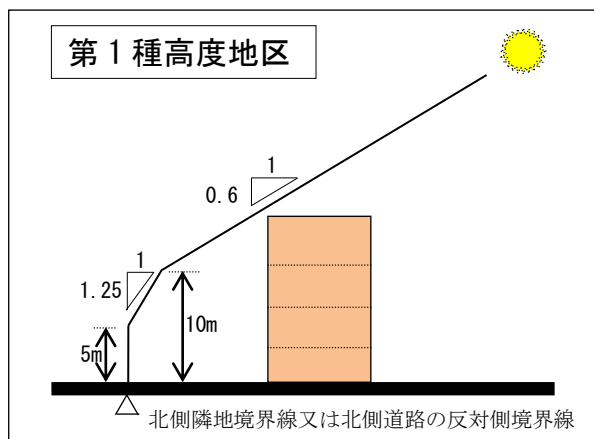
本市では、住居系の用途地域のうち、以下の地域において建築物の高さの最高限度を定める2種類の斜線型の高度地区を指定していました。

指定区域は

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、

第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域 で

容積率 200% 建ぺい率 60% の地域



※ 第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域には、10mの最高高さ制限が別途定められています。

2-3 高度地区を変更した背景・目的

背景：高層建築物の計画が周辺住民の住環境への不安につながり、地域の問題となっています。

千葉市では、日照、通風、採光等の条件を保護し、隣接の中高層建築物から受ける圧迫感を防止するなど住環境を確保することを目的に、昭和 49 年に現在の高度地区を決定しました。

この高度地区では、北側隣地境界線からの距離に応じて建築物の高さの限度を斜線状に定めていますが、上限が定められていないため、住宅を主体とする地域であっても大規模な敷地においては、高層建築物が建築可能となっています。

近年、大規模な建築物が周辺地域の住環境に大きな影響を与えている事例が全国的に多く発生しています。

千葉市においても、住宅を主体とする地域に高層建築物の計画が増え、住環境への不安から地域の問題となることが多く、行政への相談や議会への陳情が行われるなど、地域の住環境保全への対策が強く求められています。

目的：市街地の住環境を維持するとともに、秩序ある街並みの形成を図ります。

住宅地における高層建築物の新規建設による環境問題の発生を抑制し、市街地の住環境を維持するとともに、秩序ある街並みの形成を図ることを目的に、高度地区の制限内容を見直し、新たに建築物の最高高さ制限を定めることとしました。

2-4 制限高さ（20m、31m）の設定理由

1 現在建てられている建物の状況を踏まえるとともに、指定されている容積率 200% に対して過度な制限とならないように、制限高さを設定しました。

市内の 3 階建て以上の建築物を調査したところ、5 階建てと 6 階建ての間で棟数が大幅に減少し、3～6 階建のものが 8 割以上を占めています。

一方、高さ 20m は概ね 6 階程度となり、敷地内に一定の空地を確保しつつ、指定されている容積率 200% を活用することが可能な高さとなります。

これらを勘案し、過度な制限とならないように制限高さを設定しました。

2 臨海部は計画的な基盤整備や土地利用配置が行われており、内陸部より高い建築物を許容できると考え、内陸部よりも制限する高さを高く設定しました。

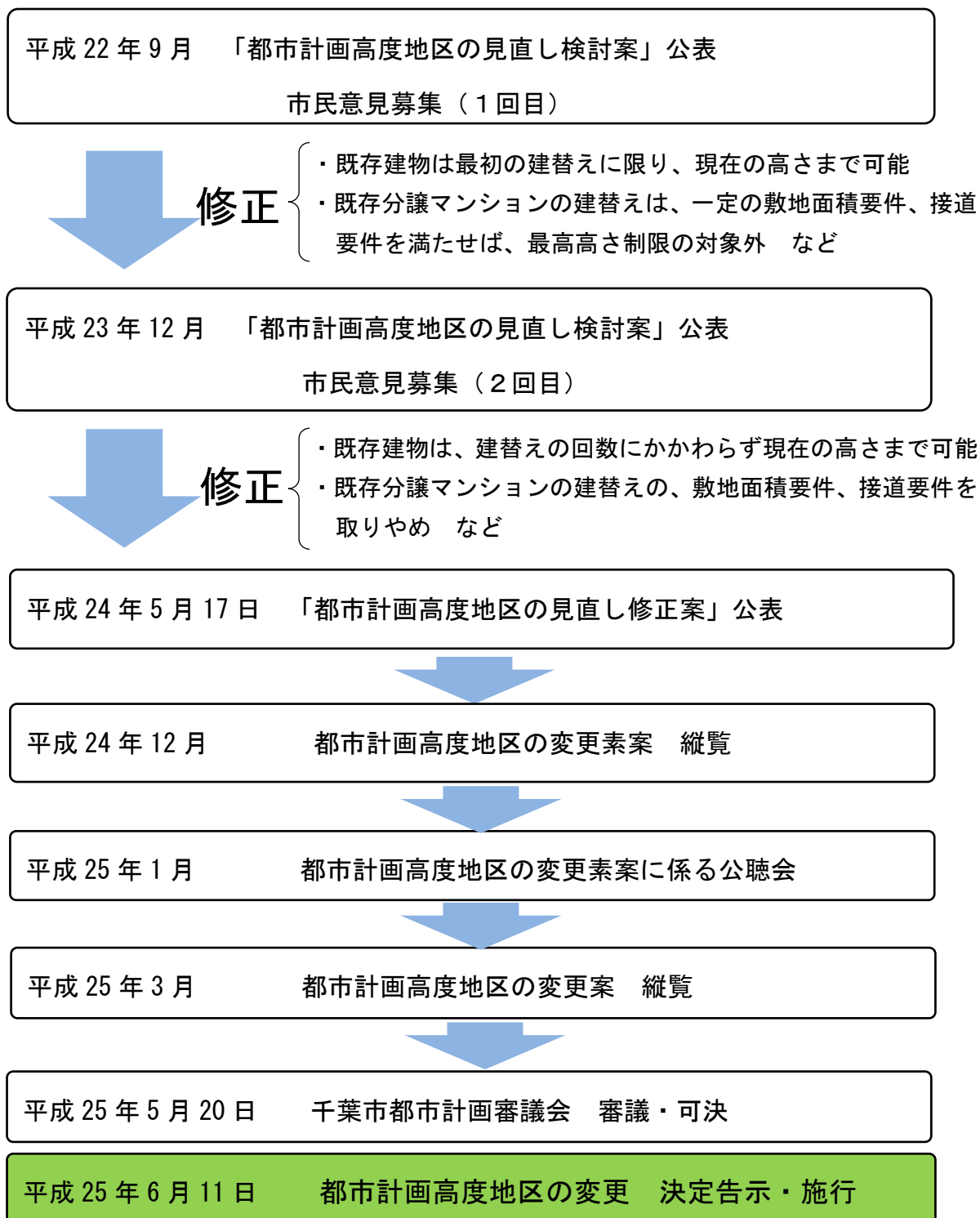
国道（14 号、357 号、16 号）より海側は、埋め立てにより計画的な基盤整備が行われており、また、土地利用の混在もなく計画的に配置されています。

計画的な住宅整備により中高層の共同住宅が多数存在していることから、過大な私権の制限とならないように配慮するとともに、他都市における住居系用途地域（容積率 200%）での高度地区の最高高さ制限値などを参考に、制限高さを設定しました。

2-5 高度地区の見直しの経過

高度地区に建築物の高さの最高高さ制限を設けることについて、2度の市民意見募集や都市計画の公聴会を行いました。

いただいたご意見などを踏まえ、分譲マンションなど既存建築物の建替えにおける要件を緩和するなどの見直しを行い、都市計画審議会に諮り、可決されました。



高度地区の規定書、運用基準、本書については、都市計画課ホームページ
<http://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/gaiyou/koudochiku.html>
でご覧になれます。

お問い合わせ先

千葉県都市局都市部都市計画課

電話 043-245-5304

FAX 043-245-5627

電子メール keikaku.URU@city.chiba.lg.jp