

意見募集

都市計画高度地区の見直し検討案

本市では、高度地区の見直しについて検討を行っています。
今回、見直し検討段階で市の案をお示しし、今後の方針を決めるため、
皆さんの意見を募集します。

意見募集期間

平成22年9月1日（水）～ 平成22年9月30日（木）

千葉市都市局都市部都市計画課

平成22年9月

意見募集について

1 公表場所

都市計画課、市政情報室(中央コミュニケーションセンター 2F)、各区役所総務課、市図書館。
都市計画課ホームページ <http://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/>
でもご覧になれます。

2 意見の募集期間

平成22年9月1日(水)～平成22年9月30日(木)

3 意見の提出方法

9月30日必着。

件名、住所、氏名または団体名・代表者氏名(ふりがな)、電話番号、メールアドレスを明記して次のいずれかの方法により、意見書を送付または持参してください。

口頭や電話でのご意見はお受けできませんのでご了承ください。

- ①郵送 : 260-8722 千葉市中央区千葉港1-1 千葉市役所都市計画課
- ②FAX : 043-245-5627
- ③電子メール : keikaku.URU@city.chiba.lg.jp
- ④持参 : 都市計画課(千葉市役所6階)

4 考え方の公表

提出していただいた意見の概要とその意見に対する考え方は、公表予定です。
住所、氏名などの個人情報公表しません。

5 お問い合わせ先

千葉市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

この検討案について**説明会**を開催します。詳しくは11ページ参照

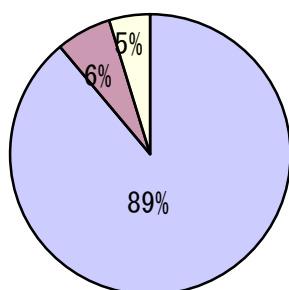
見直しの背景・目的

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きました。

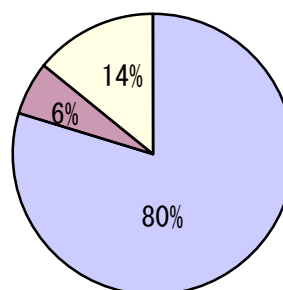
千葉市においても、住宅を主体とする地域に高層建築物の計画が増え、住環境への不安から地域の問題となることが多く、行政への相談や陳情など、地域の住環境保全への対策が強く求められています。

高さ制限の必要性について（H20 区民まつりアンケートから）

戸建住宅にお住まいの方 N=558



集合住宅にお住まいの方 N=345



■ 必要と思う

■ 必要としない

■ どちらともいえない

千葉市の都市計画では、昭和49年に日照、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、低層住居専用地域を除く住居系用途地域を対象に、高さの最高限度を定める高度地区を決定しました。

現在の高度地区による高さ制限は、各部分の高さを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おり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。

このような状況を踏まえ、本市では、市街地の住環境を維持するため、また秩序ある街並みの形成を図ることを目的として、高度地区を見直し、現在の制限内容に加え、高さの上限値を定めることを検討しております。

見直しの基本的な考え方

1 全市的な観点によるルールとします

千葉市の市街地では、9割以上の建物が2階建て以下となっており、特に住宅地においては低層の建物で占める地域が多い状況にあります。

このことから街並みから突出した高層建築物を抑制し住環境の維持を図るため、全市的なルールとして全ての住居系用途地域（住宅地）において、高さの上限値を高度地区*で定めることを考えています。

また、高度地区より低い高さの上限値を望む場合は、地域の皆さんの合意にもとづき地区計画*を決定し、まちづくりのルールとすることができるように考えています。

2 より良い街並みを形成する計画に特例を設けます

周辺の住環境への配慮がされ、より良い街並みを形成する計画については、高度地区の指定にかかわらず最高高さを緩和する特例を考えています。

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

*地区計画とは

都市計画法に基づき、地区ごとに異なる特性に応じたきめ細かなまちづくりを進めていくための制度です。

地区計画では、住民が主役となって、話し合い、考えを出し合いながら、地区の実情に応じた建築物の建て方を決めていきます。

千葉市では、42地区（平成22年2月26日現在）を定めています。

千葉市の高度地区

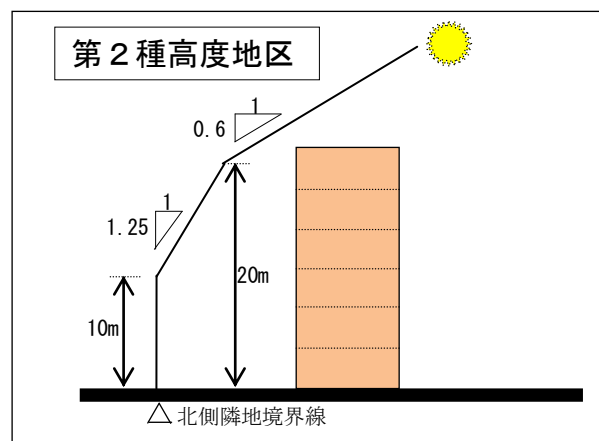
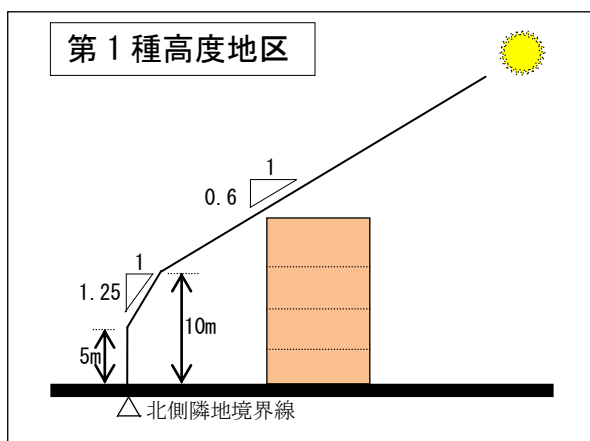
千葉市では、日照、通風、採光等の条件を保護し、隣接の中高層建築物から受ける圧迫感を防止するなど住環境を確保するため、低層住居専用地域を除く住居系用途地域を対象として、昭和49年に第1種高度地区、第2種高度地区の2種類を定めました。

現在、高度地区が指定されている地域は、用途地域*が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5つの地域のうち、容積率が200%で建ぺい率が60%の地域です。

指定面積は第1種高度地区が5,478ha、第2種高度地区が439ha、合計5,917haです。

なお、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域に高度地区は指定していません。

現在の高度地区は、図のように各部分の高さを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おり、高さの上限である最高高さを制限していないため、南北間隔を確保できる大規模な敷地においては高層建築物の建築が可能となっています。



*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、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12種類の地域の総称です。

千葉市の用途地域

平成22年4月1日現在

種 類	面 積	構成比	容積率	建ぺい率	高さの限度
第一種低層住居専用地域	約 2,569ha		100%以下	50%以下	10m
小 計	約 877ha	26.8%	150%以下	60%以下	10m
第二種低層住居専用地域	約 48ha		100%以下	50%以下	10m
小 計	約 14ha	0.5%	150%以下	60%以下	10m
第一種中高層住居専用地域	約 2,036ha		200%以下	60%以下	第一種高度地区 第二種高度地区
小 計	約 2,036ha	15.8%			
第二種中高層住居専用地域	約 608ha		200%以下	60%以下	第一種高度地区 第二種高度地区
小 計	約 608ha	4.7%			
第一種住居地域	約 2,441ha		200%以下	60%以下	第一種高度地区 第二種高度地区
小 計	約 2,441ha	19.0%			
第二種住居地域	約 765ha		200%以下	60%以下	第一種高度地区 第二種高度地区
小 計	約 90ha	6.6%	300%以下	60%以下	
	約 855ha				
準住居地域	約 82ha		200%以下	60%以下	第一種高度地区 第二種高度地区
小 計	約 82ha	0.6%			
近隣商業地域	約 225ha		200%以下	80%以下	—
小 計	約 148ha	3.8%	300%以下	80%以下	—
	約 125ha		400%以下	80%以下	—
商 業 地 域	約 359ha		400%以下	—	—
小 計	約 5.6ha	3.3%	500%以下	—	—
	約 43ha		600%以下	—	—
	約 6.0ha		700%以下	—	—
	約 13ha		800%以下	—	—
準工業地域	約 631ha		200%以下	60%以下	—
小 計	約 631ha	4.9%			
工業地域	約 432ha		200%以下	60%以下	—
小 計	約 432ha	3.4%			
工業専用地域	約 1,363ha		200%以下	60%以下	—
小 計	約 1,363ha	10.6%			
12種類の合計	約 12,881ha	100.0%			

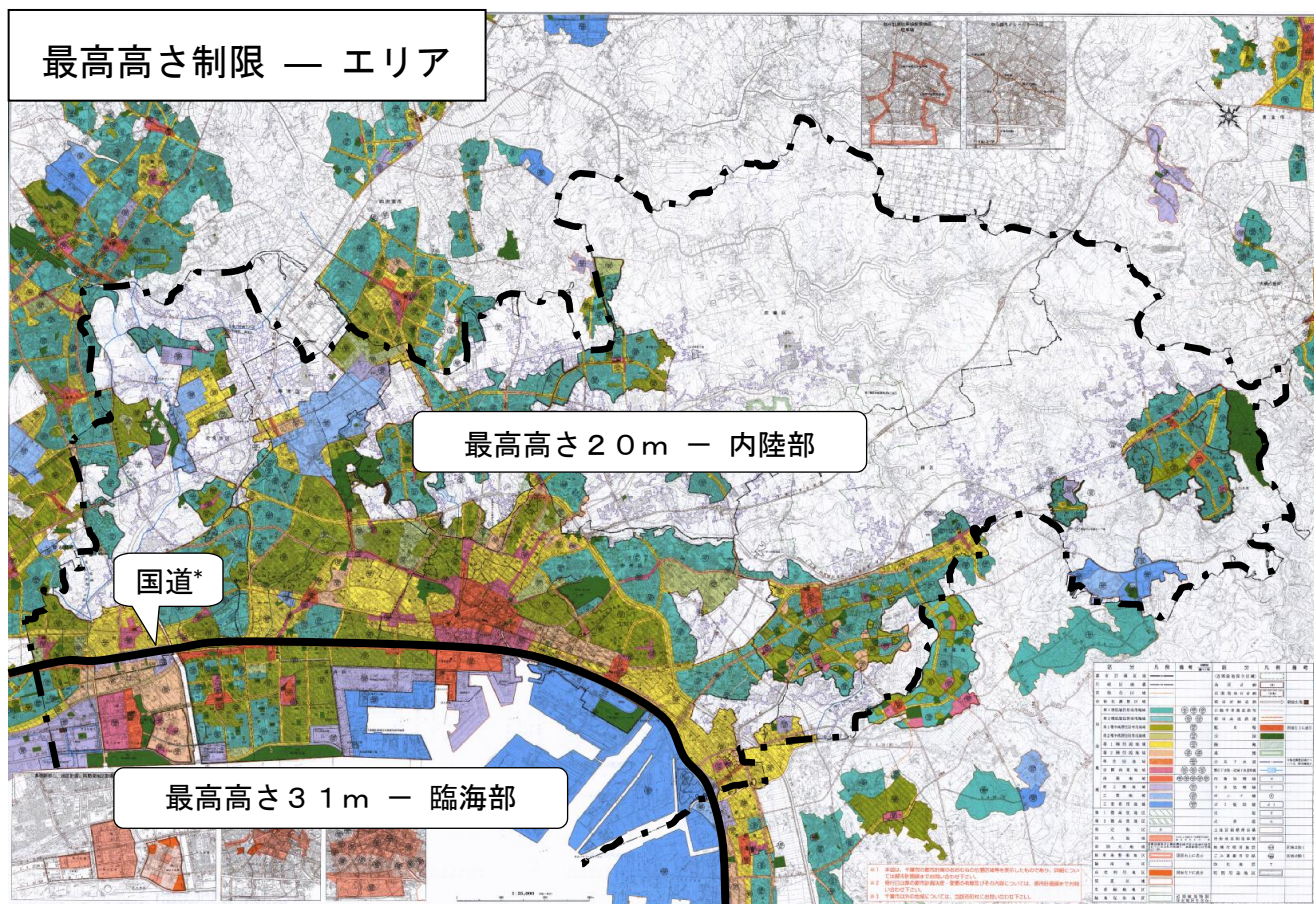
高度地区 見直し検討内容

1 最高高さ制限を導入

現在の高度地区による北側斜線制限に加え、最高高さ制限を定めることを検討します。

最高高さ制限値は、国道*（幕張本郷―村田町）を境に本市を2つに分け、内陸部を20m、臨海部を31mとすることを検討します。

最高高さ制限 ― エリア



国道*とは、国道14号(幕張本郷―登戸)、357号(登戸―村田町)、16号(村田町)を示す。

高度地区 見直し検討内容

2 最高高さ制限を導入する区域

最高高さ制限を導入する区域は、現在すでに高度地区が指定されている区域のみとすることを検討します。

高度地区が指定されている区域は、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、準住居地域の5つの地域のうち、容積率が200%で建ぺい率が60%の地域です。

なお、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、準工業地域は、高度地区を指定していませんので、制限の対象区域とはなりません。

※ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域には、現在すでに高さの限度が10mに定められています。

*容積率とは

建築物の床面積合計の敷地面積に対する割合をいいます。

都市計画にて用途地域ごとに建築物の容積率の最高限度を定めています。

容積率200%の地域は、敷地面積の2倍の床面積を持つ建築物まで建てることができる地域です。

*建ぺい率とは

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。

都市計画にて用途地域ごとに建築物の建ぺい率の最高限度を定めています。

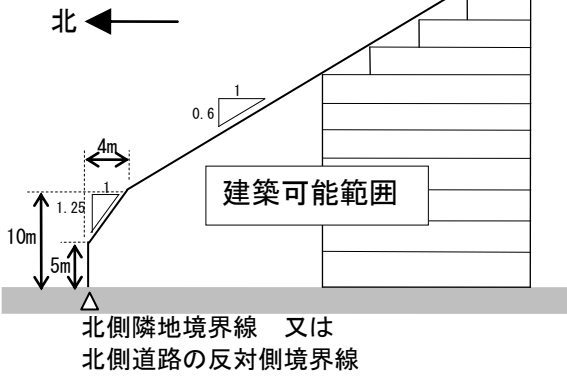
建ぺい率60%の地域は、敷地面積の6割の建坪の建築物まで建てることができる地域となります。

高度地区 見直し検討内容

見直し前後対照図

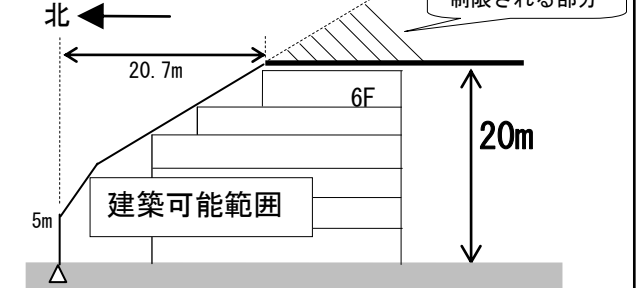
現 状

第一種高度地区

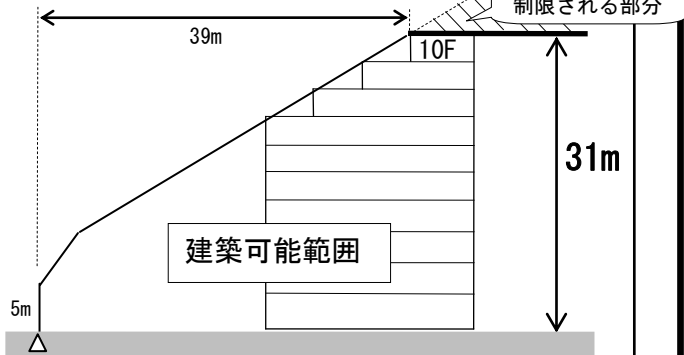


見直し後 最高高さ制限追加

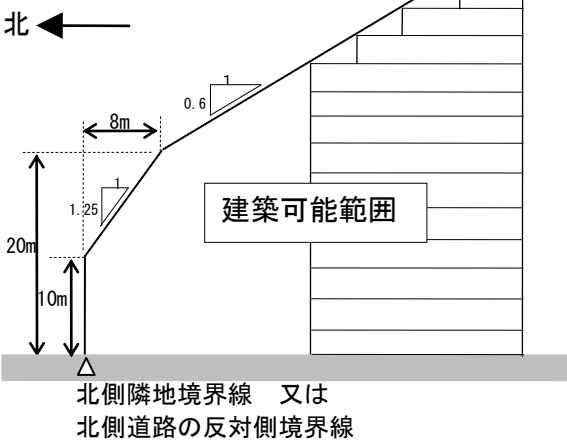
第一種高度地区 (20m)



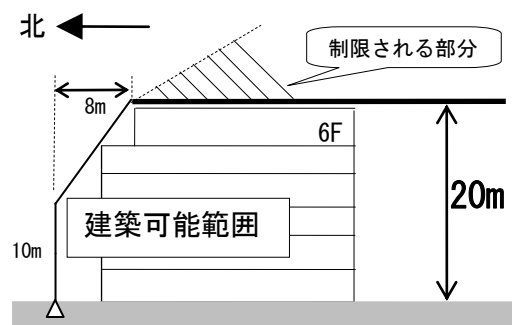
第一種高度地区 (31m)



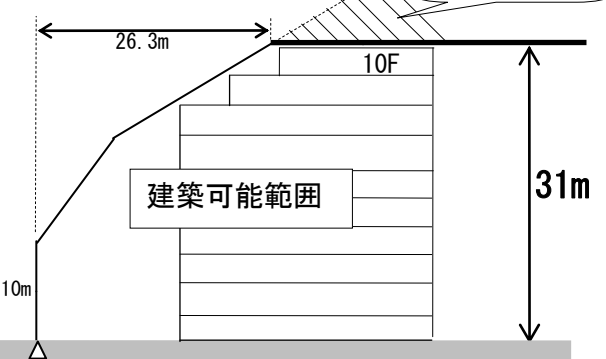
第二種高度地区



第二種高度地区 (20m)








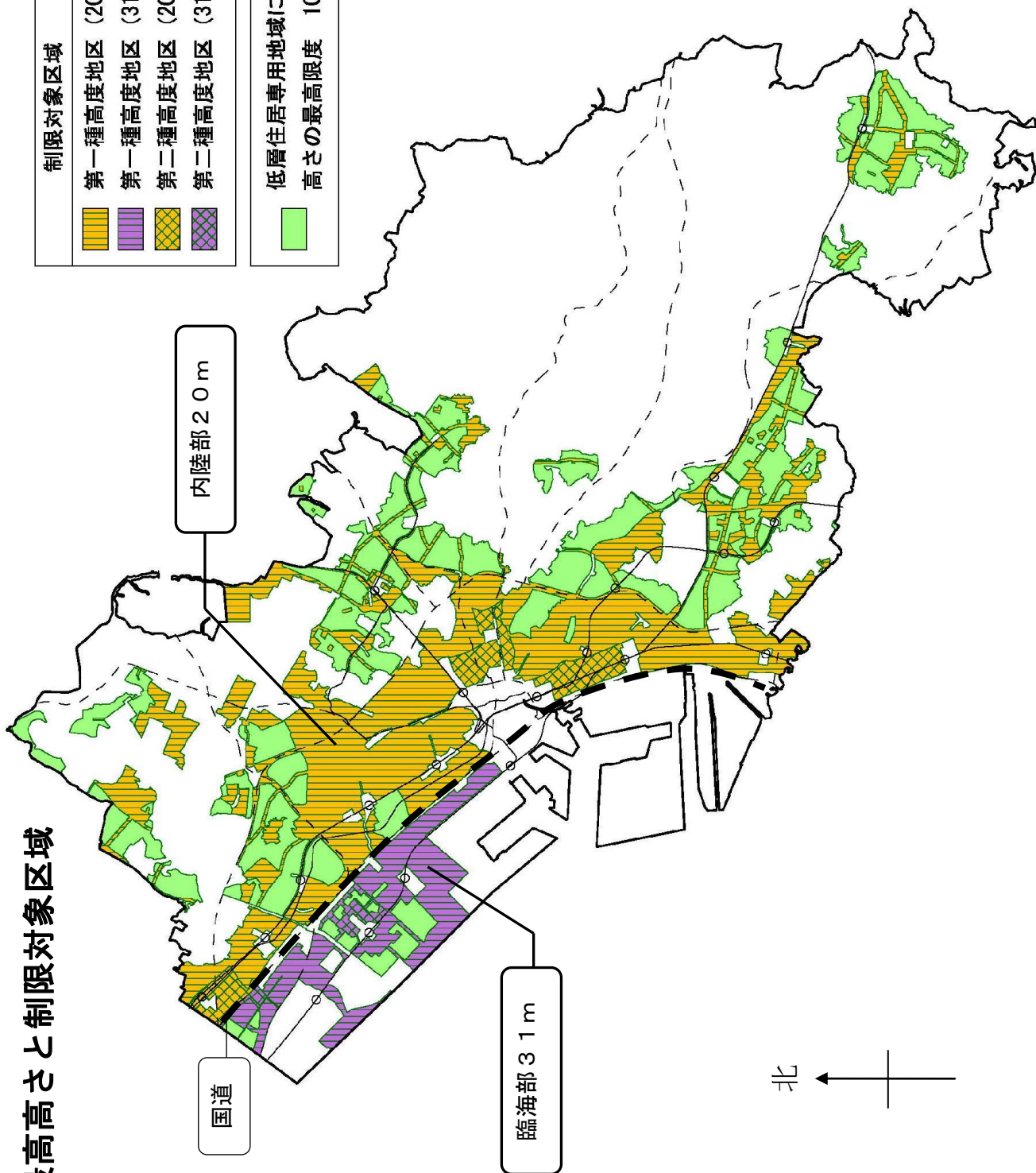
第二種高度地区 (31m)



高度地区 見直し検討内容

最高さと制限対象区域

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



高さ制限を緩和する特例措置

1 地区計画による特例

周辺の住環境への配慮がされ、より良い街並みを形成する計画については、地区計画を決定し、高さ制限を緩和することを検討します。

＜周辺の住環境への配慮の事例＞

- ・ 壁面を後退する（高層建築物については、壁面の位置の制限を定める）
- ・ 建物形状を工夫する（周囲四方からの斜線制限を定める）
- ・ 空地を設ける（公開空地や公益機能などを設置する）

決定にあたっては、地元合意や第三者機関に意見を聴くなどの手続きによることを検討します。

2 公益上必要な施設への特例

公益施設も秩序ある街並み形成を図るために、高度地区による最高高さの制限に適合することを原則とします。

ただし、公益サービスを提供するうえで最高高さ制限を超える必要がある建築物の場合は、周辺環境へ支障がないと認められる範囲で緩和することを検討します。

3 最高高さ制限を超える既存建築物の扱い

高度地区を変更した時、すでに制限を超える建築物及び建設中の建築物は対象とせず、建替えをする時に制限が適用されることを検討します。

ただし、周辺の住環境への配慮がされ、より良い街並みを形成する建替え計画については緩和することを検討します。

また、大規模の修繕、大規模の模様替え、建築物の用途の変更は対象とせず、増築については、増築する部分のみ制限が適用されることを検討します。

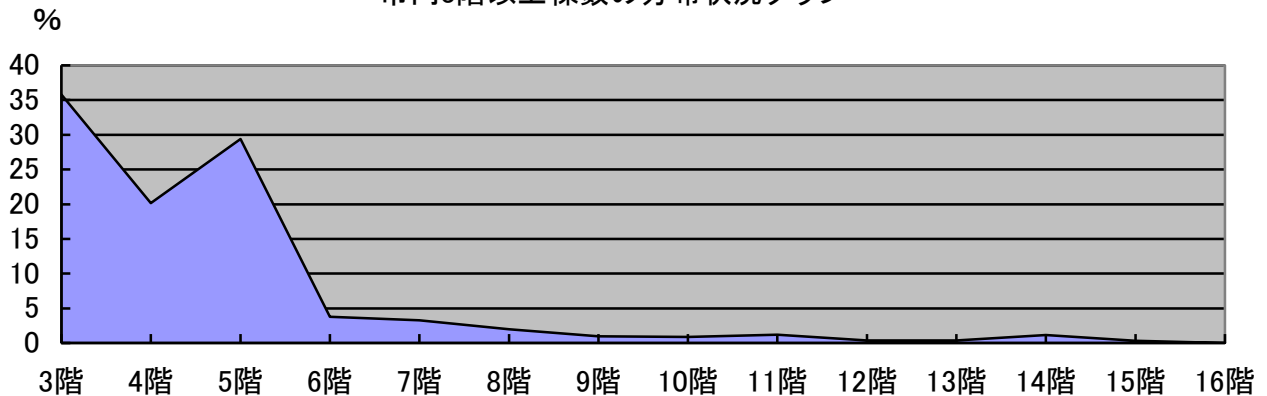
参 考

本市の建築物棟数状況

平成 21 年度末

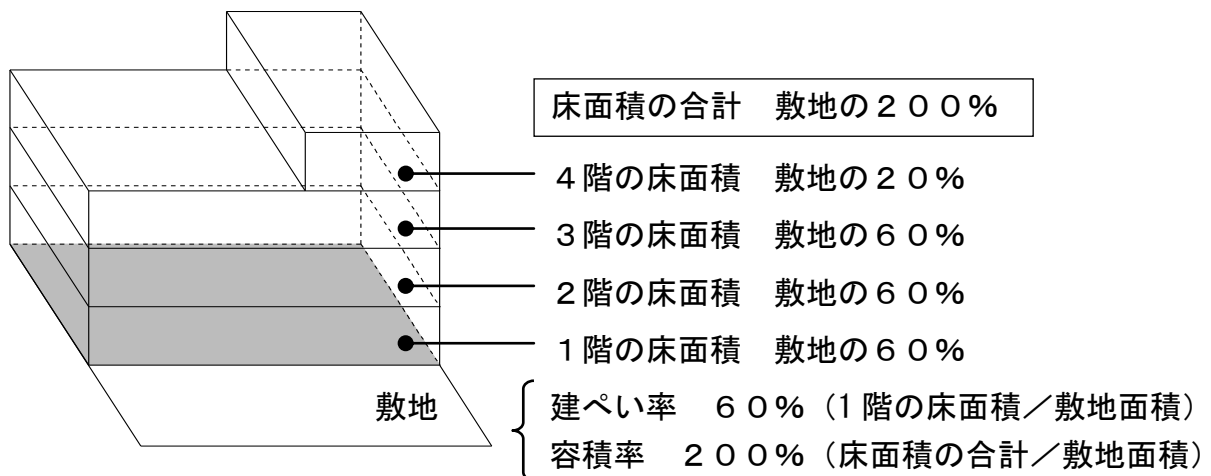
市内総棟数	約 220,000 棟
市内 3 階以上の棟数	約 8,000 棟 (市内の 4%)
市内 7 階 (20m 超) 以上の棟数	約 1,200 棟 (市内の 0.5%)
住居系用途地域内 7 階以上の棟数	約 500 棟 (市内の 0.2%)

市内3階以上棟数の分布状況グラフ



容積率、建ぺい率と階数との関係

最高高さを導入する地域である容積率 200% で建ぺい率 60% の地域において、容積率と建ぺい率を限界まで使用した場合は、通常 4 階建となります。



*容積率の緩和 建築基準法により容積率を緩和する規定があり、都市計画で定めている基準 200% を超える場合があります。

説明会について

「都市計画高度地区の見直し検討案」の説明会を開催します。

1 日時と会場

9月11日(土)	10:00~11:30	鎌取コミュニティセンター(緑区)
9月11日(土)	15:00~16:30	穴川コミュニティセンター(稲毛区)
9月18日(土)	10:00~11:30	都賀コミュニティセンター(若葉区)
9月18日(土)	15:00~16:30	高洲コミュニティセンター(美浜区)
9月19日(日)	10:00~11:30	畑コミュニティセンター(花見川区)
9月19日(日)	15:00~16:30	中央コミュニティセンター(中央区)

2 定員

各会場40名(申込先着順)

3 申込方法

電話、FAX、電子メールにて住所、氏名または団体名・代表者氏名、電話番号、メールアドレス、参加希望会場、参加人数などを明記してお申込みください。

4 お問い合わせ先

千葉市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